



aktiv.

Korsgata 32, 2315 HAMAR

DOMKIRKEODDEN



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 11 500 000,-
Omkostn.: Kr 288 850,-
Total ink omk.: Kr 11 788 850,-
Selger: Anni Helene Øverland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1916
BRA-i/BRA Total 203 m²/272 m²
Tomtstr.: 1556.2 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 1056
Oppdragsnr.: 1213250151

DITT NYE HJEM?

Velkommen til Korsgata 32!

Denne eneboligen er oppført tidlig på 1900-tallet og ligger i et av de mest ærverdige og attraktive boligområdene i Hamar. Gata eiendommen ligger i er rolig og barnevennlig med lite gjennomgangstrafikk. Meget kort vei ned til Mjøsa med bademuligheter og flotte turstier. Det historiske område på Domkirkeodden ligger noen hundre meter i den ene retningen, mens Hamar sentrum ligger ca. 1 km i den andre retningen. Boligen går over to plan og inneholder bl.a. fire soverom, to bad og to stuer, i tillegg til separat kjøkken og en hyggelig spisestue. Nydelig utsikt fra stua og terrassen i 2. etasje. Her får du en stor og frodig tomt med god plass å boltre seg på. Det er også godt med bodplass og integrert dobbelgarasje på eiendommen.

Vi ønsker velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	83
Energiattest	88
Nabolagsprofil	89
Budskjema	98

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 203 m²

BRA - e: 69 m²

BRA totalt: 272 m²

TBA: 54 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 110 m² Entré, hall, stue, toalettrom, bad, dusjrom, fem soverom* og bod.

BRA-e: 59 m² Garasje.

2. etasje

BRA-i: 93 m² Stue, spisestue, kjøkken og bad.

BRA-e: 10 m² Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m² Terrasse.

2. etasje

34 m² Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal i boder med inngang fra utsiden av selve boenheten er ikke medregnet som S-rom, arealet er medregnet som BRA-e.

Areal i kjeller er ikke målbart på grunn av takhøyde under 190 cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

*Se punktet "Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse".

Tomt

Eiertomt på ca. 1 556,2 m². Tomten er opparbeidet med hage med plen, trær, busker og diverse beplantning. Gårdsplass med belegningsstein. Store deler av tomten er innhegnet med gjerde.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et av Hamars mest attraktivt områder ved Domkirkeodden. Den ligger i en lite trafikkert gate og det er minimalt støy fra nærområdet og omgivelsene. Området består av hovedsakelig frittliggende og flotte eneboliger. Det er kun noen hundre meter å gå ned til mjøskanten hvor det er både strand og en flott tursti som tar deg inn til Hamar sentrum i den ene retningen og ut mot Domkirkeodden, jernbanemusset og hele veien mot Jessnes i den andre retningen.

Til Hamar sentrum er det ca. 1 km. Her finner du et rikt tilbud av restauranter, kaféer og koselige butikker. I sentrum ligger også kulturhuset med bibliotek, kino og en rekke konserter og forestillinger året igjennom. Langs Mjøsa i sentrum finner du Mjøsfronten som er et populært område med flere boder som serverer mat og drikke i sommerhalvåret. I sentrum ligger også jernbanestasjonen med hyppige avganger til bl.a. Gardermoen, Oslo og Trondheim. Det er ca. 2 km til kjøpesenteret CC Hamar som har over 80 butikker og spisesteder. Til Maxi storsenter er det ca. 1 km hvor du finner dagligvarebutikk, apotek, blomsterbutikk og flere andre forretninger.

Nærmeste barnehage Bambini Montessoribarnehage som ligger ca. 1 km fra boligen. Ellers er det ca. 1,3 km til Martodden barnehage. Det er henholdsvis 1,4 og 1,5 km til Storhamar og Greveløkkas barneskole. Det er ca. 1,8 km til Ajer ungdomsskole og Hamar katedralskole, mens Storhamar videregående skole ligger ca. 900 meter fra boligen.

Byggemåte

Enebolig oppført i 1916, ombygd i 1981 og tilbygd i 1998. Grunnmur av betong og betong med sparestein. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller og krypkjellere. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Valmtak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Vinduer og balkongdør med karmer av tre, og to-lags glass.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 18.06.2025, utført av E&K Takst AS v/ Jonas Eikeland.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

- Drenering: Det registreres manglende bruk av grunnmursplast. Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleren og krypkjellerens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Det registreres salt/kalkutslag på innvendige grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren. Det observeres ingen fuktskader, men det måles et fuktinnhold i innredning i kjelleren opp i mot faregrensen for en skadeutvikling i treverk. Terrenget på nordsiden av boligen har fall mot grunnmuren, forholdet øker fuktbelastningen på boligen.

- Krypkjeller: Terrengefallet rundt krypekjelleren vurderes stedvis til å ikke være tilstrekkelig for å lede vann vekk fra grunnmuren. Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre, noe som kan bety at faren for fuktvandring og fuktbelastning i konstruksjoner under bakkenivå er forhøyet. Vurderingene av krypekjelleren er kun gjort via luke i grunnmuren med den begrensing og risiko dette innebærer. Det er ingen dampsperre mot deler av grunnen. Symptomer på fuktvandring observeres på grunnmur. Ventilasjonen er vurdert til ikke å være tilstrekkelig. Det ble ikke påvist synlige skadesymptomer av større betydning, men det ble målt et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader i stubbloft (piggmåling: 15,6 vektprosent). Selv om tydelige tegn på skader ikke er påvist, kan skjulte skader ikke utelukkes. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse og kartlegging av tilstanden til konstruksjonene ikke er mulig uten destruktive inngrep. Erfaringsmessig er krypkjellere en risikokonstruksjon som er skadeutsatt. Basert på alle ovennevnte opplysninger bør bygningsdelen holdes under oppsikt slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

- Rom under terreng: Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Fuktmåling i plassbygd reol viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader (piggmåling 18,4 vektprosent). Det er registrert typisk "kjellerlukt" som er en indikasjon på fuktskader. Kjeller har ingen ventilerings/luftgjennomstrømning.

- Balkong, terrasse, platting i 2. etasje: Rekkverket blir målt til 78 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Balkong med tilhørende rekkverk har synlige symptomer på slitasje/elde. Alder tekking, ikke undersøkt grunnet gulv. Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Vestvendt del av balkongen er i praksis et flatt tak over deler av boligen. Tettesjiktet er for det meste skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det vurderes at anbefalt brukstid på tettesjiktet er overskredet. Flate tak med tettesjikt av høy alder har fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert.

- Vinduer og dører: Det registreres punktert glass i balkongdør i stue i andre etasje. Med tanke på oppnådd alder på øvrige vinduer er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Karmer er værslitte.

- Renner og nedløp: Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.
- Takteking: Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Symptomer på slitasje, elde, og bulker i taktekingen er registrert. Klatreplante har spredd seg over yttertaket og kan øke risikoen for fuktskader, tette takrenner og skade takteking ved å holde på fukt og trenge inn i åpninger og skjøter.
- Etasjeskille og gulv på grunn: Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.
- Ildsted/skorstein: Pipebeslaget har avflasket overflatebehandling, noe som kan føre til redusert bestandighet mot værpåkjenninger og økt fare for lekkasjer. Pipen er utvendig undersøkt med drone, og pipehøyden er derfor ikke kontrollert. Kombinert ved/parafinovn er tilknyttet tank i kjeller og dagtank, anlegget er ikke undersøkt på grunn av at dette krever spesialkompetanse, det gjøres oppmerksom på at det ble innført forbud mot bruk av fossil fyringsolje og parafin til oppvarming i bygninger den 1. januar 2020.
- Kjøkken: Det registreres knirk i gulvet og fukt/svelleskader på parkettgulv ved kjøleskap. Overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument ble gjennomført, uten at det ble registrert forhøyede verdier. Det registreres svelleskader på enkelte kjøkkenfronter.
- Toalettrom: Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.
- Trapp: Rekkverkshøyde er målt til 85 cm. Åpninger i rekkverket er over 10cm og utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko. Trappen har stedvis ikke håndløper på begge sider.
- Avløpsrør: Deler av avløpsanlegget er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
- Vannledninger: Deler av vannrørene er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost. Det registreres trykkfall ved åpning av to tappesteder samtidig, eksakt årsak til trykkfallet er ukjent. Koblinger for rør-i-rør system er plassert i rom uten sluk eller annen sikring mot fuktskader (f.eks automatisk vannstopper), konsekvens kan være at det kan oppstå fuktskader hvis lekkasje fra rør-i-rør systemet skulle oppstå.
- Elektrisk: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer. Det elektriske anlegget har stedvise løsninger som avviker fra standard fagmessig utførelse, og det er lite dokumentasjon på anlegget da det er utført som faglært egeninnsats.
- Varmtvannsbereder: Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.
- Ventilasjon: Symptomer etter kondens er registrert på enkelte vinduer, noe som tyder på at ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet.

- Ventilasjon på bad i 1. etasje: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
- Overflater på bad i 2. etasje: Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået., det registreres svakt fall til sluk. Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser, eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt for å kartlegge eventuell negativ utvikling. Baderomsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning. Platene er stedvis montert for nærme gulv og det er ikke benyttet sokkellist, redusert levetid og svekket tettefunksjon kan ikke utelukkes.
- Membran, tettesjikt og sluk på bad i 2. etasje: Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Baderomsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning. Platene er stedvis montert for nærme gulv og det er ikke benyttet sokkellist, redusert levetid og svekket tettefunksjon kan ikke utelukkes.
- Ventilasjon på bad i 2. etasje: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
- Innvendige overflater: Overflater er slitt/aldringspreget, og det registreres enkelte skader på gulv og veggflater Forholdet vurderes å være av estetisk karakter. Ett soverom (benyttet som vaskerom) har ikke sluk, og er derfor ikke å betrakte som et våtrom.
- Radon: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling og verdiene er derfor ukjent.
- Stikkledninger: Utvendige vann- og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert og har redusert/usikker restlevetid. Det registreres trykkfall ved bruk av to tappesteder, forholdet kan tyde på sviktende vanntilførsel.

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

- Balkong, terrasse, platting i 1. etasje: Terrasse med tilhørende rekkverk har synlige symptomer på slitasje/elde og det registreres råteskader i bæresøyle og behov for umiddelbare tiltak.
- Yttervegger: Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget, forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen. Det registreres værslitt/oppsprukket trekledning og klatreplante er etablert på ytterveggen, forholdet kan medføre risiko for fuktskader og skader på ytterkledningen, ettersom røttene og plantens vekst kan trenge inn i sprekker og holde på fuktighet mot veggen.
- Dusjrom i 1. etasje: Det er ikke etablert mekanisk avtrekksventilasjon, dør er plassert i dusjsone og alder på tettesjikt har overskredet forventet brukstid. Det ble hverken påvist synlige skadesymptomer av større betydning, eller målt forhøyet trefuktighet i vegg tilstøtende våtsone (piggmåling: under 6 vektprosent). Men basert på ovennevnte avvik, rommets utforming og at selger opplyser at rommet kun har blitt benyttet som bod, så frarådes det at våtrommet tas i bruk.

- Overflater på bad i 1. etasje: Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Enkelte flis er skadet / sprukket.
- Membran, tettesjikt og sluk på bad i 1. etasje: Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig er dette en løsning som medfører økt fare for lekkasje/utettheter rundt sluket. Membran/slukmansjett er ikke klemmt med klemring. Forholdet medfører risiko for lekkasje/utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?: Ja, kun av faglært. Hele badet i 2. etasje ble pusset opp. Mener det var i 2012. Venn av min avdøde mann som drev eget firma. Klarer ikke huske hva firmaet het.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?: Ja, alt ble skiftet ut.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?: Ja, huset er gammelt og har sine naturlige skjevheter.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?: Ja, kun av faglært. Vi utvidet verandaen i 2. etasje av byggmester Alhaug.

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Ja, Min man var den i husstanden som ordnet alt med boligen vår. Hans yrke var rådgivende ingeniør elektro og hadde innstallasjonsrett i eget hus. Det kan derfor være opplysninger jeg ikke har kunnet kommet på. Jeg har forsøkt etter beste emne å fortelle det jeg vet om eiendommen. Boligen ligger i et verneverdig område. Dersom det skal graves i hagen så må rett instans informeres.

Innhold

Totale areal for alle bygg og rom:

BRA-i: 203 m²

BRA-e: 69 m²

BRA totalt: 272 m²

TBA: 54 m²

GUA: 17 m²

ALH: 17 m²

Boligens bruksareal og romfordeling fordelt på etasje:

1. etasje

BRA-i: 110 m². Entré, hall, stue, fem soverom*, bad, dusjrom og bod.

BRA-e: 59 m². Garasje og bod.

2. etasje

BRA-i: 93 m². Stue, kjøkken, spisestue og bad.

BRA-e: 10 m². Bod.

Boligens øvrige areal:

TBA: 54 m². Terrasser.

GUA: 17 m². Gulvareal i kjeller.

ALH: 17 m². Kjeller.

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

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

* Se punktet "Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse".

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

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2002, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Slike kontroller gjennomføres vanligvis hvert 20. år.

Feiing ble utført siste gang i 2023. Tilsyn ble sist gang utført i 2023, 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

Elektrisitet:

- Varmekabler i gulv på bad i 1. etasje
- Stråleovn på bad i 2. etasje
- Luft-til-luft varmepumpe i stue i 1. etasje
- Panelovner i enkelte rom

Vedfyring:

- Kombiovn (parafin og ved i stue i 1. etasje)
- Åpen peis i stue i 2. etasje.

Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget.

Energimerking

Oransje G

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 11 500 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 27 635,52,- i 2024. 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 2025 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr 2 622,-.
- Forbruk vann: Kr 53,46,- per kubikk.
- Forbruk kloakk: Kr 61,13,- per kubikk.
- Renovasjon: Kr 3 931,- (middels beholder - 140 liter).
- Feie- og tilsynsgebyr: Kr 786,- (feiing 1 pipeløp hvert 2. år).
- Eiendomsskatt: Kr 13 228,-.

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.

Det gjøres oppmerksom på at det er registrert et lavt forbruk av vann/avløp for 2024. Kostnader for vann og avløp må derfor påregnes å bli noe høyere ved normalt forbruk.

Formuesverdi primær

Kr 1 274 085 per 31.12.2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 096 341 31.12.2023

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 lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 1056 i Hamar kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 900174, tinglyst den 07.03.1925. Gjelder rettigheter iflg. skjøte.
- Dagboknr. 103477, tinglyst den 05.08.1968. Gjelder bestemmelse om garasje/parkering. Naboeiendommen mot vest med gnr./bnr. 1/735 har fått rett til å føre opp garasje i en avstand på inntil 0 meter fra felles tomtegrense.

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

Dokument med dagboknr. 900174 er forsøkt innhentet av meglerforetaket, men ikke funnet. Betydningen av innholdet i denne er således ikke vurdert.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen. Kommunen opplyser at dette ikke ble vanlig i byggesaker før på slutten av 1960-tallet.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er kontor/soverom i 1. etasje definert som kott (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommet er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel). Bod på terrasse i 2. etasje fremkommer ikke av byggetegninger. Takoverbygget og vegg mot vest på boden fremkommer av tegningene. På kjøkken fremkommer det er vindu på byggetegninger på vegg mot øst, men dette eksisterer ikke. På soverom mot øst mot hagen er dør og vindu erstattet med et stort vindu. På soverom mot øst ut mot vei er det satt inn et større vindu enn det som fremkommer av byggetegninger.

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 kommuneplan for Hamar 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse. Eiendommen ligger i hensynsone H410 for krav vedrørende infrastruktur, H730 og H730_310 for båndlegging etter lov om kulturminner, H330 for radon og H570 for bevaring av kulturmiljø. Eiendommen omfattes av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer innenfor byvekstgrensen, fra 2011. Eiendommen ligger i verneklasse 3 med bestemmelsehjemmel miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønstruktur. Eiendommen ligger under hensynsone H730_372 for båndlegging etter lov om kulturminner.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse 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. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

11 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

287 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

288 850 (Omkostninger totalt)

304 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

307 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

11 788 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

11 804 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

11 807 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 288 850

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 0,9 % av salgssummen, minimum kr 49 000,- ved gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 19 500,-), e-signerings/e-tinglysningsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15 545,-). 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

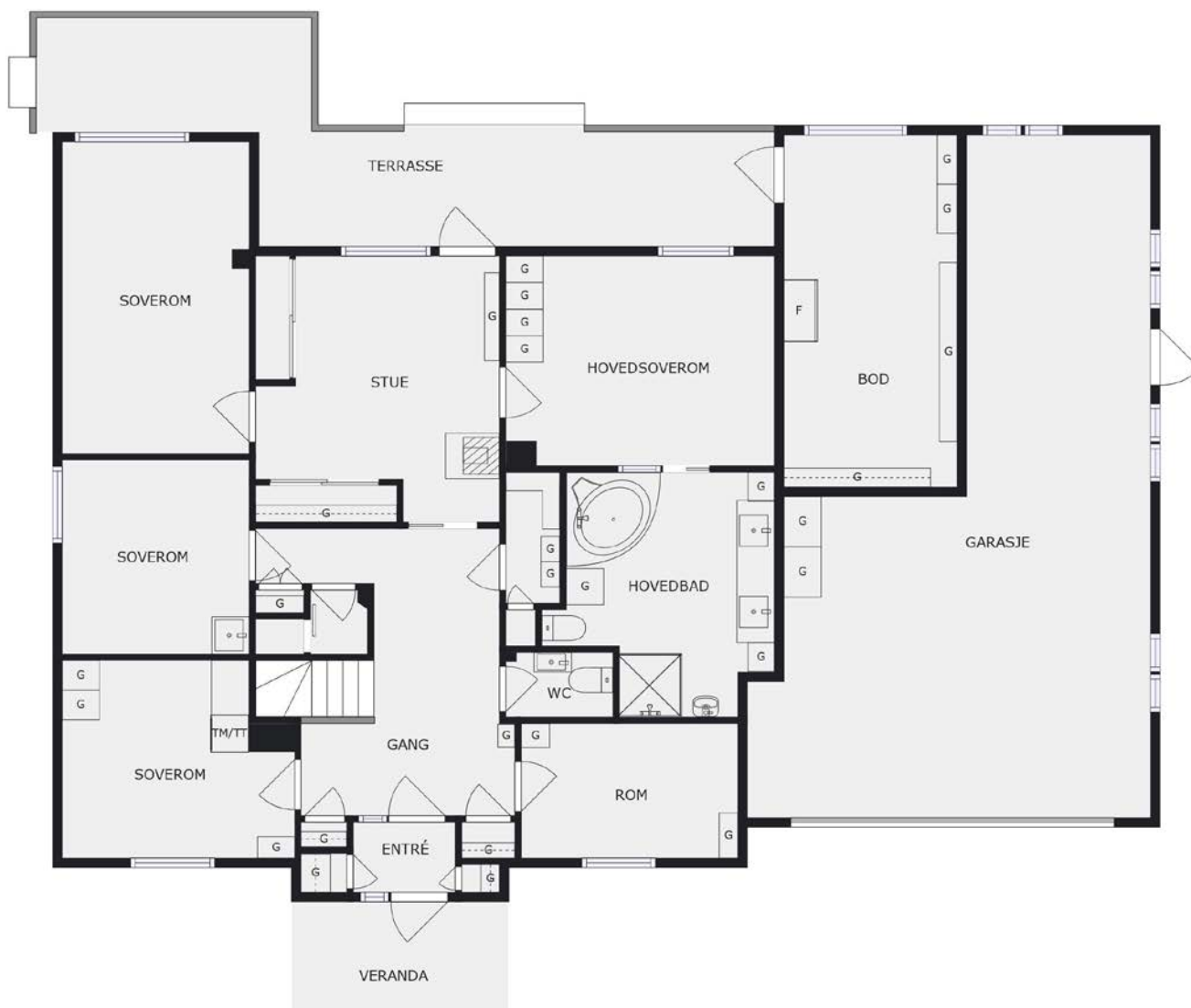
Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS, Strandgata 61

2317 Hamar

Tlf: 625 55 820

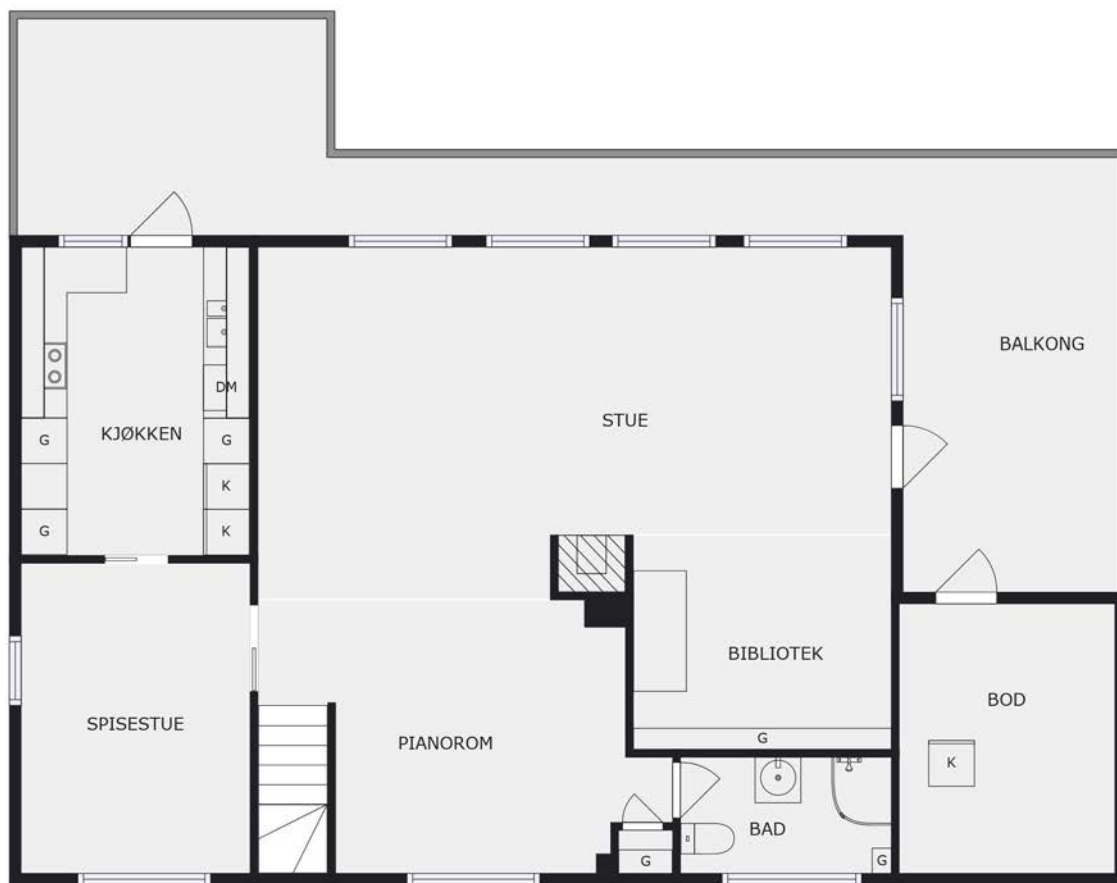
Salgsoppgavedato

19.06.2025



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 Domkirkeodden og Korsgata 32!



Her får du en stor og innholdsrik enebolig og en meget stor hage.



Tomta er på ca. 1,5 mål og består av eneboligen med inntilbygget dobbelgarasje.



Den store og lyse stua ligger i byggets 2. etasje.



Rommet har en lys og luftig følelse med god utsikt mot Mjøsa.



Det er god plass til flere sittegrupper, så her er møbleringsmulighetene mange.



Rommet har en planløsning som en hestesko, noe som gjør det enkelt å innrede med ulike soner.



Det er flere store vinduer som slipper god med lys inn samtidig som man kan nyte den flott utsikten!



Nydelig mjøsutsikt!



De grønne og frodige omgivelsene slipper godt igjennom de store vinduene.



Fra stua er det utgang til terrasse.



Terrassen er på ca. 34 m² og strekker seg rundt to av husets sider, mot sør og vest. Det er montert terrassemarkise.



Denne delen av stuen er innredet som et bibliotek. Her er det en åpen peis for flammene kan nytes på kalde vinterdager.



Stua har parkett på gulvet og strietapet på veggene.





Rommet er så stort at i tillegg til flere sittegrupper er det også plass til et flygel.



Via døråpningen til høyre i bildet kommer man til en liten gang med garderobeskap og adkomst til bad.



Meget hyggelig spisestue i tilknytning til kjøkkenet.



Fra spisestuen er det adgang til kjøkkenet. Innredningen er fra Aubo som ble satt inn i 2015. Det består av underskap og takhøye overskap med hvite, glatte fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskum med ett-greps blandebatteri.



Kjøkkenet har integrert stekeovn og mikrobølgeovn i høyskap og platetopp nedfelt i benk. Det er plass for frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser.



Fra kjøkkenet er det utgang til terrassen utenfor. Her er det plass til en hyggelig sittegruppe hvor morgenkaffen og utsikten kan nytes.



Det er montert terrassemarkise om det skulle være behov for skjerming for solen.



Fra terrassen har du også god oversikt over den store hagen.



Nyt!



Hall med trappegang i 1. etasje. Herfra er det adkomst til flere av soverommene, stue og toalettrom.





Stue i 1. etasje med utgang til terrasse og hage. Det er montert varmepumpe og kombiovn (ved og parafin) i rommet.



Hovedsoverom med direkte adkomst til badet.



Her er det plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Integrert garderobeskap med speil på frontene.



Stort, flislagt bad med varmekabler i gulvet. Badet med pusset opp i ca. 2012.



Rommet har en romslig baderomsinnredning med skuffer og to heldekkende servanter med ett-greps blandebatteri. Veggskap og speilskap med lys.



Badet er utstyrt med badekar, gulvmontert toalett, bidé og dusjhjørne med veggmontert dusjbatteri.



Det er et separat toalettrom i 1. etasje med gulvmontert toalett og håndvask.



Soverom nummer to er av god størrelse og vender ut mot hagen. Det er god plass til dobbeltseng, garderobeskap og andre ønskelige møbler.



Soverom nummer tre egner seg godt som barnerom, kontor eller gjesterom.



Det fjerde soverommet vender ut mot baksiden av boligen og har teppe på gulvet og tapet på veggene.





Eiendommen ligger i en rolig og barnevennlig gate med lite gjennomgangstrafikk.



Her bor du i frodige og idylliske omgivelser i et av Hamars mest attraktive boligområder.



Det er kun noen hundre meter ned til Mjøsa med både bademuligheter og tursti.



Det er ca. 1 km inn til Hamar sentrum som har et rikt utvalg av hyggelige spisesteder og butikker.



Boligen har en inntilbygget dobbelgarasje.



Gårdsplassen er belagt med belegningsstein.



Stor hage med god plass for hele familien.



Hagen er opparbeidet med diverse trær og busker. Store deler av tomten er innhegnet med gjerde.



Eiendommen ligger i et historisk område kun noen hundre meter fra Hedmarksmusseet og Domkirkeruinene på Hamarkaupangen. Her bygges det nå et nytt museumsbygg hvor det vil komme spisested.



Ridehusstranda som ligger like nedenfor boligen er et populært område om sommeren.



Det er kun ca. 1 km inn til sentrum i Hamar hvor jernbanestasjonen ligger, Hamar kulturhus og en rekke andre servicefunksjoner.



Her bor du med andre ord i et rolig område, men med nærhet til alt du trenger i hverdagen.

Vedlegg

Korsgata 32 2315 HAMAR

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1916

BRA: 272 m²

BRA-i: 203 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

8

TG-2

24

TG-3

5

TG-IU

2

 **Supertakst**

GNR: 1 BNR: 1056

Jonas Eikeland
E&K Takst AS

jonas@ek-takst.no
92482613

Korsgata 32
2315 Hamar

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32334>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting: 1. Etasje

Oppsummering

Terrasse med tilhørende rekkverk har synlige symptomer på slitasje/elde og det registreres råteskader i bæresøyle og behov for umiddelbare tiltak.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Yttervegger

Oppsummering

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget, forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen. Det registreres værslitt/oppsprukket trekledning og klatreplante er etablert på ytterveggen, forholdet kan medføre risiko for fuktskader og skader på ytterkledningen, ettersom røttene og plantens vekst kan trenge inn i sprekker og holde på fuktighet mot veggen.

Anbefalte tiltak

Fjerning av klatrplante, rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Det anbefales at det gjøres tiltak for å øke avstanden mellom terreng og underkant av kledningen.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Dusjrom - 1. Etasje

Oppsummering

Beskrivelse:

Dusjrom med gulvflater av beleg, baderomsplater på vegger. Vegghengt dusjarmatur.

Vurdering:

Det er ikke etablert mekanisk avtrekksventilasjon, dør er plassert i dusjsone og alder på tettesjikt har overskredet forventet brukstid.

Det ble hverken påvist synlige skadesymptomer av større betydning, eller målt forhøyet trefuktighet i vegg tilstøtende våtsone (piggmåling: under 6 vektprosent). Men basert på ovennevnte avvik, rommets utforming og at selger opplyser at rommet kun har blitt benyttet som bod, så frarådes det at våtrommet tas i bruk.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom: Bad - 1. Etasje

Oppsummering av overflater

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Enkelte flis er skadet / sprukket.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales at gulvskinnen til dusjen fjernes og at det installeres et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 – 50 000

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig er dette en løsning som medfører økt fare for lekkasje/utettheter rundt sluket. Membran/slukmansjett er ikke klemt med klemring. Forholdet medfører risiko for lekkasje/utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det må foretas lokal utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 10 000 – 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det registreres manglende bruk av grunnmursplast. Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleren og krypkjellerens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 – 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Det registreres salt/kalkutslag på innvendige grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren. Det observeres ingen fuktskader, men det måles et fuktinnhold i innredning i kjelleren opp i mot faregrensen for en skadeutvikling i treverk. Terrenget på nordsiden av boligen har fall mot grunnmuren, forholdet øker fuktbelastningen på boligen.

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt bør det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Krypkjeller

Oppsummering

Terrangfallet rundt krypkjelleren vurderes stedvis til å ikke være tilstrekkelig for å lede vann vekk fra grunnmuren. Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre, noe som kan bety at faren for fuktvandring og fuktbelastning i konstruksjoner under bakkenivå er forhøyet. Vurderingene av krypkjelleren er kun gjort via luke i grunnmuren med den begrensing og risiko dette innebærer. Det er ingen dampspærre mot deler av grunnen. Symptomer på fuktvandring observeres på grunnmur. Ventilasjonen er vurdert til ikke å være tilstrekkelig. Det ble ikke påvist synlige skadesymptomer av større betydning, men det ble målt et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader i stubbloft (piggmåling: 15,6 vektprosent). Selv om tydelige tegn på skader ikke er påvist, kan skjulte skader ikke utelukkes. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse og kartlegging av tilstanden til konstruksjonene ikke er mulig uten destruktive inngrep. Erfaringsmessig er krypkjellere en risikokonstruksjon som er skadeutsatt. Basert på alle ovennevnte opplysninger bør bygningsdelen holdes under oppsikt slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Fuktmåling i plassbygd reol viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader (piggmåling 18,4 vektprosent). Det er registrert typisk "kjellerlukt" som er en indikasjon på fuktskader. Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømming.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting og ventilering bør etableres.

Balkong, terrasse, platting: 2. Etasje

Oppsummering

Rekkverket blir målt til 78 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Balkong med tilhørende rekkverk har synlige symptomer på slitasje/elde. Alder tekking, ikke undersøkt grunnet gulv. Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Vestvendt del av balkongen er i praksis et flatt tak over deler av boligen. Tettesjiktet er for det meste skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det vurderes at anbefalt brukstid på tettesjiktet er overskredet. Flate tak med tettesjikt av høy alder har fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Overflatebehandling, oppretting av skjevheter og oppgradering av tettesjikt må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punktert glass i balkongdør i stue i andre etasje. Med tanke på oppnådd alder på øvrige vinduer er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Karmer er værslitte.

Anbefalte tiltak

Punktert glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele balkongdøren som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt. Overflatebehandlinger må påregnes.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

Anbefalte tiltak

Utskifting av nedløpsrør med skader bør påregnes.

Taktekking

Oppsummering

Metalplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Symptomer på slitasje, elde, og bulker i taktekkningen er registrert. Klatreplante har spredd seg over yttertaket og kan øke risikoen for fuktskader, tette takrenner og skade taktekking ved å holde på fukt og trenge inn i åpninger og skjøter.

Anbefalte tiltak

Basert på ovennevnte forhold anbefales det av klatreplante fjernes og oppgradering av taktekkningen bør påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak

Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipebeslaget har avflasset overflatebehandling, noe som kan føre til redusert bestandighet mot værpåkjenninger og økt fare for lekkasjer. Pipen er utvendig undersøkt med drone, og pipehøyden er derfor ikke kontrollert. Kombinert ved/parafinovn er tilknyttet tank i kjeller og dagtank, anlegget er ikke undersøkt på grunn av at dette krever spesialkompetanse, det gjøres oppmerksom på at det ble innført forbud mot bruk av fossil fyringsolje og parafin til oppvarming i bygninger den 1. januar 2020.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i ovennevnte forhold og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av tanker og tilhørende anlegg utført av kvalifisert foretak. Overflatebehandling av pipebeslag bør påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Beskrivelse:

Aubo kjøkkeninnredning fra 2015. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn og platetopp. Opplegg for frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater i malt panel. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

Vurdering:

Det registreres knirk i gulvet og fukt/svelleskader på parkettgulv ved kjøleskap. Overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument ble gjennomført, uten at det ble registrert forhøyede verdier. Det registreres svelleskader på enkelte kjøkkenfronter.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utskifting av parkettgulv og kjøkkenfronter med skader anbefales.

Toalettrom

Oppsummering

Beskrivelse:

Gulvflater belagt med parkett. Tapetserte veggflater. Takplater i himling. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Gulvstående toalett.

Vurdering:

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Trapp

Oppsummering

Rekkverkshøyde er målt til 85 cm. Åpninger i rekkverket er over 10cm og utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko. Trappen har stedvis ikke håndløper på begge sider.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere håndløper på veggen for bedre sikkerhet. Det anbefales å heve rekkverkshøyden til 90 cm og redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Avløpsrør

Oppsummering

Deler av avløpsanlegget er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på avløpsrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrørene er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost. Det registreres trykkfall ved åpning av to tappesteder samtidig, eksakt årsak til trykkfallet er ukjent. Koblinger for rør-i-rør system er plassert i rom uten sluk eller annen sikring mot fuktskader (f.eks. automatisk vannstopper), konsekvens kan være at det kan oppstå fuktskader hvis lekkasje fra rør-i-rør systemet skulle oppstå.

Anbefalte tiltak

Med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på vannrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør. Vannrør bør isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. På grunn av redusert vanntrykk bør røranlegget og vanninntaket til bygningen kontrolleres av rørlegger. Etablering av automatisk lekkasjestopper med fuktsensor ved koblinger til rør-i-rør for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner anbefales.

Elektrisk

Oppsummering

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer. Det elektriske anlegget har stedvis løsninger som avviker fra standard fagmessig utførelse, og det er lite dokumentasjon på anlegget da det er utført som faglært egeninnsats.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

Symptomer etter kondens er registrert på enkelte vinduer, noe som tyder på at ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet.

Anbefalte tiltak

Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes og videre tiltak bør iverksettes ved behov.

Våtrom: Bad – 1. Etasje

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Etablering av mekanisk avtrekksvifte anbefales.

Våtrom: Bad – 2. Etasje

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået, det registreres svakt fall til sluk. Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser, eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt for å kartlegge eventuell negativ utvikling. Baderomsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning. Platene er stedvis montert for nærme gulv og det er ikke benyttet sokkellist, redusert levetid og svekket tettefunksjon kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Baderomsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning. Platene er stedvis montert for nærme gulv og det er ikke benyttet sokkellist, redusert levetid og svekket tettefunksjon kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Etablering av mekanisk avtrekksvifte anbefales.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Overflater er slitt/aldringspreget, og det registreres enkelte skader på gulv og veggflater. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter. Ett soverom (benyttet som vaskerom) har ikke sluk, og er derfor ikke å betrakte som et våtrom.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at vaskemaskin flyttes til ett våtrom, alternativt at det etableres en automatisk vannstoppeventil med fuktsensor ved vaskemaskinen.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling og verdiene er derfor ukjent.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

Øvrig: Stikkledninger

Oppsummering

Utvendige vann- og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert og har redusert/usikker restlevetid. Det registreres trykkfall ved bruk av to tappesteder, forholdet kan tyde på sviktende vanntilførsel.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Utvendig over bakken er grunnmuren delvis tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader.

Øvrig: Varmepumpe

Oppsummering

Det er ikke kjent når det sist ble gjennomført service på varmepumpen.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i at tilstand på varmepumpen er ukjent, anbefales det at det gjennomføres en service/kontroll av varmepumpen.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger. Rom definert som kott i første etasje på plantegning er innredet som kontor/soverom, og det er etablert bad i andre etasje og ett dusjrom i første etasje. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.6.2025

Rapportdato
18.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Anni Helene Øverland**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 17.06.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

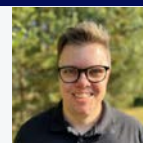
Navn: **Jonas Eikeland**

Telefon: **92482613**

Firma: **E&K Takst AS**

Epost: **jonas@ek-takst.no**

Adresse: **Hushagavegen 6, 2335 STANGE**



Om bygningssakkyndig:

Er utdannet bygg-/tømrermester, og har over femten års erfaring fra byggebransjen som blant annet tømrer, bas, prosjektleder og takstingeniør.

Egne premisser:

Opplysninger om utførte tiltak/oppgraderinger er basert på informasjon gitt fra selger på befaringen, der det er fremlagt dokumentasjon så nevnes det i rapporten.

Informasjon om boligen

Adresse: **Korsgata 32, 2315 Hamar**

Kommunenr: **3403**

Gårdsnr: **1**

Bruksnr: **1056**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Lelighetsnr:

Byggeår: **1916 - Ombygd i 1981 og tilbygd i 1998.**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig beliggende i Korsgata 32 i Hamar kommune.

Enebolig oppført i 1916, ombygd i 1981 og tilbygd i 1998. Grunnmur av betong og betong med sparestein. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller og krypkjellere. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Valmtak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

TOMT

Eiet tomt (1 556 m2 iht. propcloud.no) opparbeidet med belegningsstein, plenareal og diverse beplantninger.

PARKERING

Parkering i integrert garasje og biloppstillingsplass på privat tomt.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til boligen via kommunal veg.

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Enebolig over tre etasjer (samt kaldtloft) bestående av:

Kjelleretasje: To kjellerrom.

1. Etasje: Entré, hall, toalettrom, dusjrom, bod (lintøyrom), bad, stue og fem soverom, integrert garasje. Tilgang til utvendig bod fra terrasse.

2. Etasje: Stue, spisestue, kjøkken og bad. Tilgang til utvendig bod fra balkong.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Fliser, parkett, laminat, gulvbelegg og vegg-til-vegg teppe.

Vegg: Malte tapetserte flater, tapetserte flater, malte flater, malt panel, baderomsplater og fliser.

Himling: Takplater og malt panel.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med panelovner, stråleovn på bad i andre etasje og gulvvarme på bad i første etasje.

Kombiovn (parafin og ved i stue i første etasje.

Åpen peis i stue i andre etasje.

Varmepumpe (luft-til-luft) i stue i første etasje.

VENTILASJON

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vegger og spalteventiler i vinduer, kombinert med periodvis mekanisk avtrekk på kjøkken.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsmåling. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjelleretasje	0	0	0	0	0
1. Etasje	169	110	59	0	20
2. Etasje	103	93	10	0	34
Totalt m²	272	203	69	0	54

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjelleretasje	17	0	17
Totalt m²	17	0	17

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. Etasje	156	108	48	Entré, hall, toalettrom, bad, dusjrom, stue og fem soverom.	Bod (lintøyrom) og integrert garasje.
2. Etasje	93	93	0	Stue, spisestue, kjøkken og bad.	
Totalt m²	249	201	48		

Kommentar til arealberegning

Areal i boder med inngang fra utsiden av selve boenheten er ikke medregnet som S-rom, arealet er medregnet som BRA-e.

Areal i kjeller er ikke målbart på grunn av takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Taknedløp er avsluttet i rør ført ned i grunnen.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
----------------	------------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Selger informerer og har fremlagt bilder av at masser rundt boligen har ble skiftet i 1981.

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
---	----

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
---	----

Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
--	----

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
--	----

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
---	-----

Oppsummering av drenering

TG-2

Det registreres manglende bruk av grunnmursplast. Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleren og krypkjellerens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Det registreres salt/kalkutslag på innvendige grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren. Det observeres ingen fuktskader, men det måles et fuktinnhold i innredning i kjelleren opp i mot faregrensen for en skadeutvikling i treverk. Terrengen på nordsiden av boligen har fall mot grunnmuren, forholdet øker fuktbelastningen på boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Terrengen må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt bør det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

6.2 Grunnmur og fundament



Grunnmur er lite tilgjengelig for undersøkelser.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Betong med sparestein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-IU

Utvendig over bakken er grunnmuren delvis tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader.

6.3 Krypkjeller



Det ble målt ett fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

Beskrivelse	
Det er krypkjellere under deler av boligen. Det er adkomst til krypkjellere via luker i vegg i kjelleren.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Målingen viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Terrangfallet rundt krypekjelleren vurderes stedvis til å ikke være tilstrekkelig for å lede vann vekk fra grunnmuren. Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre, noe som kan bety at faren for fuktvandring og fuktbelastning i konstruksjoner under bakkenivå er forhøyet. Vurderingene av krypekjelleren er kun gjort via luke i grunnmuren med den begrensing og risiko dette innebærer. Det er ingen dampspærre mot deler av grunnen. Symptomer på fuktvandring observeres på grunnmur. Ventilasjonen er vurdert til ikke å være tilstrekkelig. Det ble ikke påvist synlige skadesymptomer av større betydning, men det ble målt et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader i stubbloft (piggmåling: 15,6 vektprosent). Selv om tydelige tegn på skader ikke er påvist, kan skjulte skader ikke utelukkes. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse og kartlegging av tilstanden til konstruksjonene ikke er mulig uten destruktive inngrep. Erfaringsmessig er krypkjelleren en risikokonstruksjon som er skadeutsatt. Basert på alle ovennevnte opplysninger bør bygningsdelen holdes under oppsikt slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

6.4 Rom under terreng



Fuktmåling viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

Type rom under terreng

Grovkjeller

Kjelleren er en grovkjeller med innredet vinrom og innbygd oljetank.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det registreres mineralutsalg (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Fuktmåling i plassbygd reol viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader (piggmåling 18,4 vektprosent). Det er registrert typisk "kjellerlukt" som er en indikasjon på fuktskader. Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting og ventilering bør etableres.

6.5 Balkong, terrasse, platting: 1. Etasje



Bilde viser råteskadet søyle.

Type

Terrasse

Utgang fra stue til sørvendt terrasse på 20 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater belagt med terrassebord.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Terrassen er oppført i 1981.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

Er det tegn på sopp-/råteskader i treverk eller skader i betong?

Ja

Er det krav til rekkverk?

Nei

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

Terrasse med tilhørende rekkverk har synlige symptomer på slitasje/elde og det registreres råteskader i bæresøyle og behov for umiddelbare tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.6 Balkong, terrasse, platting: 2. Etasje



Vestvendt del av balkongen danner takkonstruksjon over deler av boligen.



Det registreres skjevheter i rekkverket.

Type Balkong

Utgang fra stue og kjøkken til sør og vestvendt balkong på 34 m². Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater belagt med terrassebord.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Selger opplyser at sørvendt del av balkongen ble utvidet i ca 2019.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? Ja

Er det krav til rekkverk? Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? Ja

Er balkong / terrassen dekket? Ja

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør? Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Rekkverket blir målt til 78 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Balkong med tilhørende rekkverk har synlige symptomer på slitasje/elde. Alder tekking, ikke undersøkt grunnet gulv. Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Vestvendt del av balkongen er i praksis et flatt tak over deler av boligen. Tettesjiktet er for det meste skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det vurderes at anbefalt brukstid på tettesjiktet er overskredet. Flate tak med tettesjikt av høy alder har fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Overflatebehandling, oppretting av skjevheter og oppgradering av tettesjikt må påregnes.

6.7 Vinduer og dører



Det registreres værslitte vinduskarmer.



Det registreres punktert glass i balkongdør.

Beskrivelse

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Balkongdør på kjøkken har blitt skiftet i 2022. Øvrige vinduer og dører i boligen er fra 1981.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det registreres punktert glass i balkongdør i stue i andre etasje. Med tanke på oppnådd alder på øvrige vinduer er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Karmen er værslitte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Punktert glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele balkongdøren som kan være gunstig ut fra et energikonomisk synspunkt. Overflatebehandlinger må påregnes.

6.8 Yttervegger



Værslitt kledning.

Type fasade

Stående kledning, Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Kledningen er skiftet i forbindelse med ombygging i 1981.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

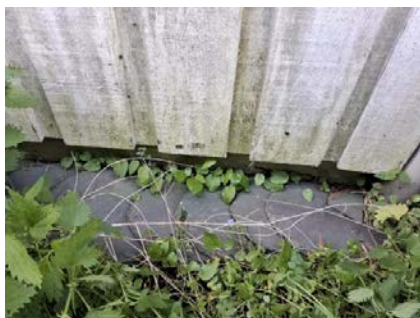
Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei



Kledningen er avsluttet nær bakken.

Oppsummering av yttervegger

TG-3

Det er benyttet klosser som muresperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget, forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen. Det registreres værslitt/oppsprukket trekledning og klatreplante er etablert på ytterveggen, forholdet kan medføre risiko for fuktskader og skader på ytterkledningen, ettersom røttene og plantens vekst kan trenge inn i sprekker og holde på fuktighet mot veggen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fjerning av klatrplante, rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Det anbefales at det gjøres tiltak for å øke avstanden mellom terreng og underkant av kledningen.

Utbredningskostnader

50 000 - 150 000

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Stedvis redusert lufting i raft.

Type loft

Kaldtloft

Uinnredet kaldtloft. Adkomst via luke. Synlige trebjelker og isolasjon (mineralull) mot underliggende etasje. Lufting i åpent raft.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Kaldtloftet ble kun inspisert fra takluken/døråpningen grunnet lav romhøyde/ redusert tilkomstmulighet, med den begrensning dette innebærer. Piggmåling i taktro er utført på tilfeldige plasser (stikkprøveprinsippet er benyttet i områder med tilkomstmulighet). Det ble hverken påvist synlige skadesymptomer av større betydning, eller målt forhøyet trefuktighet i taktro (piggmåling: under 6 vektprosent). Målingen gir likevel kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold, noe som gjør at jevnlig ettersyn av loftet alltid anbefales på et generelt grunnlag. Luftespaltene mellom taksperrene er stedvis tettet med isolasjon. Konstruksjonen viser ikke tegn til å være negativt påvirket. Basert på ovennevnte så anbefales det at kaldloftet holdes under oppsikt.

6.10 Renner og nedløp



Det registreres buling på enkelte nedløpsrør.

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner er skiftet i 1981 i forbindelse med ombygging av boligen.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av nedløpsrør med skader bør påregnes.	

6.11 Takkonstruksjon



Boligen er oppført med valmtak.

Takkonstruksjon	Valmet tak
Inspisert fra	Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.12 Takteking



Det registres bulker i takplater.

Type teking	Metallplater
Inspisert fra	Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekkingen ble skiftet i 1981 i forbindelse med ombygging.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja



Klatreplante har spredd seg over taket.

Oppsummering av takteking

TG-2

Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Symptomer på slitasje, elde, og bulker i taktekingen er registrert. Klatreplante har spredd seg over yttertaket og kan øke risikoen for fuktskader, tette takrenner og skade takteking ved å holde på fukt og trenge inn i åpninger og skjøter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Basert på ovennevnte forhold anbefales det av klatreplante fjernes og oppgradering av taktekingen bør påregnes.

6.13 Utstyr på tak



Det er etablert takstige til pipe.

Er det krav til snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-1

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn



Etasjeskiller er kontrollert med nivelleringslaser.

Type

Trebjelkelag

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.

6.15 Ildsted/Skorstein



Oljetank er plassert i kjeller.

Type pipe Tegl

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn, Åpen peis

Kombinert parafin og vedovn i stue i første etasje, åpen peis i stue i andre etasje.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale? Nei

Skorstein over tak er inspisert fra: Drone

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Ja

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein TG-2

Pipebeslaget har avflasket overflatebehandling, noe som kan føre til redusert bestandighet mot værpåkjenninger og økt fare for lekkasjer. Pipen er utvendig undersøkt med drone, og pipehøyden er derfor ikke kontrollert. Kombinert ved/parafinovn er tilknyttet tank i kjeller og dagtank, anlegget er ikke undersøkt på grunn av at dette krever spesialkompetanse, det gjøres oppmerksom på at det ble innført forbud mot bruk av fossil fyringsolje og parafin til oppvarming i bygninger den 1. januar 2020.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i ovennevnte forhold og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av tanker og tilhørende anlegg utført av kvalifisert foretak. Overflatebehandling av pipebeslag bør påregnes.

6.16 Kjøkken



Parkettgulv har svelleskader ved kjøleskap.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Ja

Oppsummering av overflater og innredning TG-2

Beskrivelse:

Aubo kjøkkeninnredning fra 2015. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn og platetopp. Opplegg for frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater i malt panel. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

Vurdering:

Det registreres knirk i gulvet og fukt/svelleskader på parkettgulv ved kjøleskap. Overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument ble gjennomført, uten at det ble registrert forhøyede verdier. Det registreres svelleskader på enkelte kjøkkenfronter.



Svelleskader på kjøkkenfronter.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utskifting av parkettgulv og kjøkkenfronter med skader anbefales.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Ventilator i overskap.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk

TG-1

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

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
--	----

Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger. Rom definert som kott i første etasje på plantegning er innredet som kontor/soverom, og det er etablert bad i andre etasje og ett dusjrom i første etasje. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringsstidspunktet.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
--	----

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
--	-----

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---	-----

6.18 Toalettrom



Oversiktsbilde toalettrom.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Beskrivelse:

Gulvflater belagt med parkett. Tapetserte veggflater. Takplater i himling. Veggghengt servant med ett-greps armatur. Gulvstående toalett.

Vurdering:

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

6.19 Trapp



Trapp mellom første og andre etasje.

Beskrivelse

Lukket trapp av tre med rekkverk av tre mellom første etasje og andre etasje. Trappen er belagt med teppe.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Rekkverkshøyde er målt til 85 cm. Åpninger i rekkverket er over 10cm og utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko. Trappen har stedvis ikke håndløper på begge sider.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere håndløper på veggen for bedre sikkerhet. Det anbefales å heve rekkverkshøyden til 90 cm og redusere avstanden mellom rekkverksspiller slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

6.20 Avløpsrør



Boligen har synlige avløpsrør av plast og støpejern.

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av avløpsanlegget er fornyet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Eksakt omfang og årstall for utførte arbeider er ikke kjent.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Deler av avløpsanlegget er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på avløpsrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.21 Vannledninger



Boligen har synlige vannrør av rør-i-rør og kobber.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av røropplegget er fornyet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Eksakt omfang og årstall for utførte arbeider er ikke kjent.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Deler av vannrørene er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost. Det registreres trykkfall ved åpning av to tappesteder samtidig, eksakt årsak til trykkfallet er ukjent. Koblinger for rør-i-rør system er plassert i rom uten sluk eller annen sikring mot fuktskader (f.eks automatisk vannstopper), konsekvens kan være at det kan oppstå fuktskader hvis lekkasje fra rør-i-rør systemet skulle oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på vannrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør. Vannrør bør isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. På grunn av redusert vanntrykk bør røranlegget og vanninntaket til bygningen kontrolleres av rørlegger. Etablering av automatisk lekkasjestopper med fuktsensor ved koblinger til rør-i-rør for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner anbefales.	

6.22 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i gang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget har blitt oppgradert av eier (utdannet elektroingeniør).	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer. Det elektriske anlegget har stedvise løsninger som avviker fra standard fagmessig utførelse, og det er lite dokumentasjon på anlegget da det er utført som faglært egeninnsats.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.23 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder er plassert i kjeller.

Plassering bereder

Kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent

Størrelse

280L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

6.24 Ventilasjon



Det registreres tegn til kondens i form av krakelert maling på enkelte vinduer.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Symptomer etter kondens er registrert på enkelte vinduer, noe som tyder på at ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes og videre tiltak bør iverksettes ved behov.

6.25 Våtrom: Dusjrom - 1. Etasje



Oversiktsbilde dusjrom.

Det er behov for totalreovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Beskrivelse:

Dusjrom med gulvflater av beleg, baderomsplater på vegger. Vegghengt dusjarmatur.

Vurdering:

Det er ikke etablert mekanisk avtrekksventilasjon, dør er plassert i dusjsone og alder på tettesjikt har overskredet forventet brukstid.

Det ble hverken påvist synlige skadesymptomer av større betydning, eller målt forhøyet trefuktighet i vegg tilstøtende våtsone (piggmåling: under 6 vektprosent). Men basert på ovennevnte avvik, rommets utforming og at selger opplyser at rommet kun har blitt benyttet som bod, så frarådes det at våtrommet tas i bruk.

Utbedringskostnader

Ingen umiddelbar kostnad



Bilde fra fuktmåling i veggkonstruksjon tilstøtende våtsone.

6.26 Våtrom: Bad - 1. Etasje



Oversiktsbilde bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte veggflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Selger opplyser av badet ble oppgradert rundt 2013-2015.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

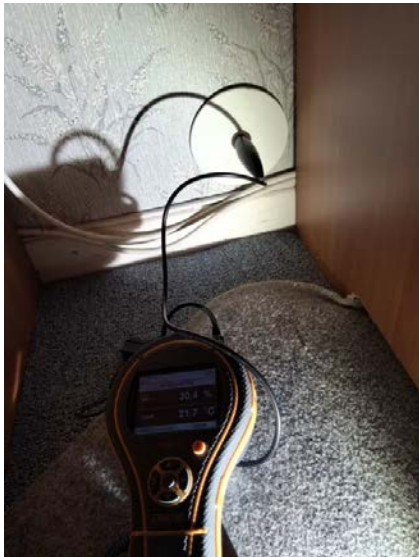
Oppsummering av overflater

TG-3

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Enkelte flis er skadet / sprukket.



Oversiktsbilde bad.



Bilde fra fuktmåling i veggkonstruksjon tilstøtende våtsone.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales at gulvskinnen til dusjen fjernes og at det installeres et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Utbedringskostnader overflater

10 000 - 50 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-3

Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig er dette en løsning som medfører økt fare for lekkasje/utettheter rundt sluket. Membran/slukmansjett er ikke klemmt med klemring. Forholdet medfører risiko for lekkasje/utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det må foretas lokal utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk

10 000 - 50 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Dobbel vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servanter med armatur. Speilskap med overlys. Vegghengte høyskap. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående bidé. Gulvstående toalett.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilerings Naturlig

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Etablering av mekanisk avtrekksvifte anbefales.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 30,4 prosent, ved 21,7 celsius.

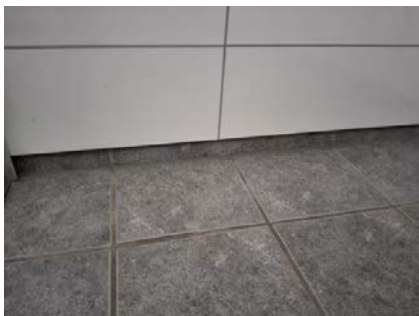
Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

6.27 Våtrom: Bad - 2. Etasje



Oversiktsbilde bad.



Baderomsplatene er montert uten sokkellist.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Selger opplyser av rommet ble oppgradert i ca 2005-2010

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Undersiden av hjørne i dusjsonen er ikke tettet med fugemasse.



Bilde fra fuktmåling i veggkonstruksjon tilstøtende våtsone.

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået., det registreres svakt fall til sluk. Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser, eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt for å kartlegge eventuell negativ utvikling. Baderomsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning. Platene er stedvis montert for nærmeste gulv og det er ikke benyttet sokkellist, redusert levetid og svekket tettefunksjon kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----

Type sluk	Plast
-----------	-------

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
---	----

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
---	----

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
--	----

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
---	----

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivarettatt. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Baderomsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning. Platene er stedvis montert for nærmeste gulv og det er ikke benyttet sokkellist, redusert levetid og svekket tettefunksjon kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Gulvstående servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Veggghengt skap ved speil. Veggghengt høyskap. Dusjhjørne med glassdører. Veggghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
--	-----

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Etablering av mekanisk avtrekksvifte anbefales.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende stue. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 28,0 prosent, ved 24,4 celsius.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.28 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse	
Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de forhold som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.	
Beskrivelse Himlinger: Takplater og malt panel. Vegger: Malte tapetserte flater, tapetserte flater, malte flater og malt panel. Gulv: Parkett, laminat og vegg-til-vegg teppe.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
Overflater er slitt/aldringspreget, og det registreres enkelte skader på gulv og veggflater. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter. Ett soverom (benyttet som vaskerom) har ikke sluk, og er derfor ikke å betrakte som et våtrom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at vaskemaskin flyttes til ett våtrom, alternativt at det etableres en automatisk vannstoppeventil med fuktsensor ved vaskemaskinen.	

6.29 Øvrig: Varmepumpe



Varmepumpe er plassert i stue i første etasje.

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe plassert i stue i første etasje.

Oppsummering av øvrig

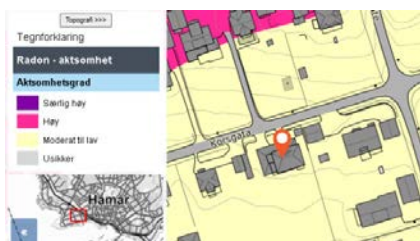
TG-IU

Det er ikke kjent når det sist ble gjennomført service på varmepumpen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i at tilstand på varmepumpen er ukjent, anbefales det at det gjennomføres en service/kontroll av varmepumpen.

6.30 Øvrig: Radon



Kartutsnitt - NGU Radonkart

Beskrivelse

Boligen ligger i ett område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling og verdiene er derfor ukjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

6.31 Øvrig: Stikkledninger

Beskrivelse

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent eksakt årstall.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Utvendige vann- og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert og har redusert/usikker restlevetid. Det registreres trykkfall ved bruk av to tappesteder, forholdet kan tyde på sviktende vanntilførsel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

6.32 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213250151	

Selger 1 navn
Anni Helene Øverland

Gateadresse	
Korsgata 32	

Poststed	Postnr
HAMAR	2315

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1213250151

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Hele badet i 2.etasje ble pusset opp. Mener det var i 2012.

Arbeid utført av

Venn av min avdøde mann som drev eget firma. Klarer ikke huske hva firmaet het.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alt ble skiftet ut

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja. Huset er gammelt og har sine naturlige skjevheter.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Vi utvidet verandaen i 2.etasje av byggmester Alhaug.

Arbeid utført av

Alhaug

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Minn var den i husstanden som ordnet alt med boligen vår. Hans yrke var rådgivende ingeniør elektro og hadde innstallasjonsrett i eget hus. Det kan derfor være opplysninger jeg ikke har kunnet kommet på. Jeg har forsøkt etter beste emne å fortelle det jeg vet om eiendommen. Boligen ligger i et verneverdig område. Dersom det skal graves i hagen så må rett instans informeres.

Document reference: 1213250151

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1213250151

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anni Helene øverland	8231f17eee31e58f55b6113 2e5d2dea263a7b383	17.06.2025 10:59:46 UTC	Signer authenticated by One time code

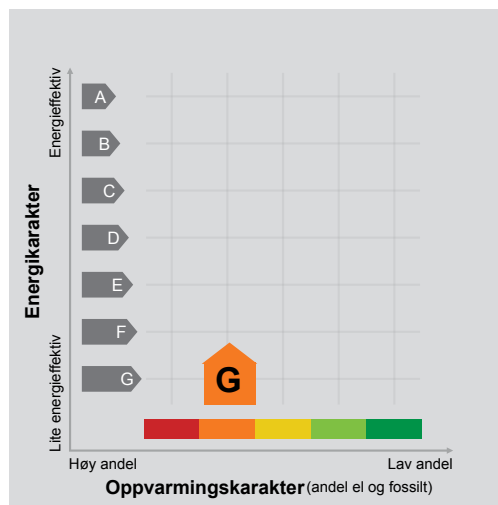
Document reference: 1213250151

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Korsgata 32
Postnummer	2315
Sted	HAMAR
Kommunenavn	Hamar
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	1056
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15457945
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-137291
Dato	19.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Korsgata 32 - Nabolaget Storhamar - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Øysteins gate	7 min	🚶
Totalt 15 ulike linjer	0.6 km	
Hamar stasjon	23 min	🚶
Linje F6, RE10, RE11, R60	2 km	
Oslo Gardermoen	1 t	🚆

Skoler

Storhamar skole (1-7 kl.)	16 min	🚶
303 elever, 21 klasser	1.3 km	
Greveløkka skole (1-7 kl.)	18 min	🚶
205 elever, 13 klasser	1.5 km	
Wang Hamar (8-10 kl.)	18 min	🚶
102 elever, 7 klasser	1.6 km	
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.)	22 min	🚶
353 elever, 25 klasser	1.8 km	
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min	🚶
344 elever, 28 klasser	3 km	
Storhamar videregående skole	11 min	🚶
410 elever	1 km	
Wang Toppidrett Hamar	18 min	🚶

Ladepunkt for el-bil

Maxi Storsenter	12 min	🚶
P-hus Vestre torg, Hamar	13 min	🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

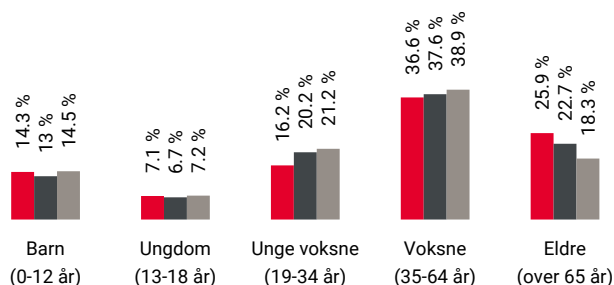
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Storhamar	1 378	607
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bambini Montessoribarnhage (0-5 år)	13 min	🚶
84 barn	1.1 km	
Martodden barnehage (1-5 år)	15 min	🚶
66 barn	1.3 km	
Jønsrudløkka barnehage (1-5 år)	23 min	🚶
73 barn	1.9 km	

Dagligvare

Rema 1000 Bispehaugen	8 min	🚶
Coop Extra Maxi	11 min	🚶



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Gateparkering

Lett 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



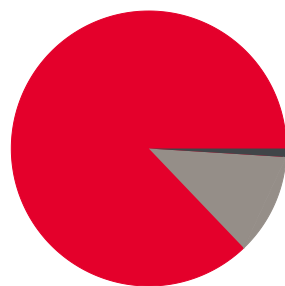
Støynivået

Lite støynivå 85/100

Sport

	Koigen Sandvolleyballanlegg	11 min	
	Ballspill, sandvolleyball	1 km	
	Sangenparken ballbane	13 min	
	Ballspill	1 km	
	Espen express	18 min	
	Actic Hamar	20 min	

Boligmasse



88% enebolig
1% blokk
12% annet

«Flott nabolag med sentral beliggenhet. Korte gangavstander til de aller fleste fasiliteter.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Maxi Hamar Storsenter

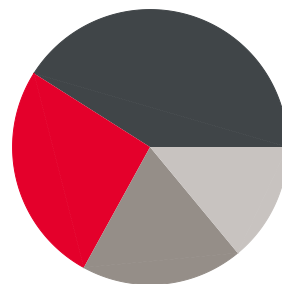
11 min



Boots apotek Hamar

11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
41% 6-12 år
19% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



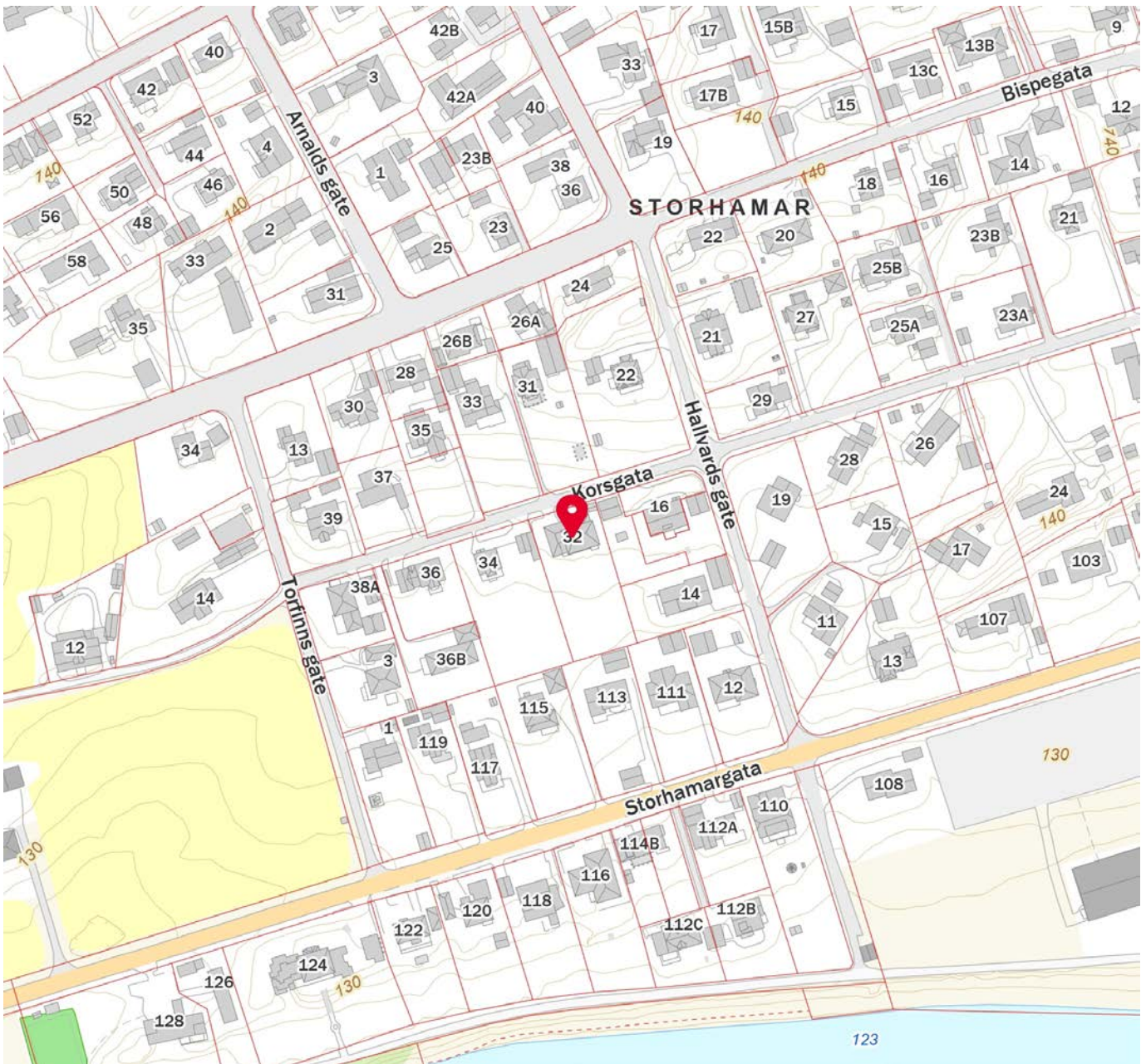
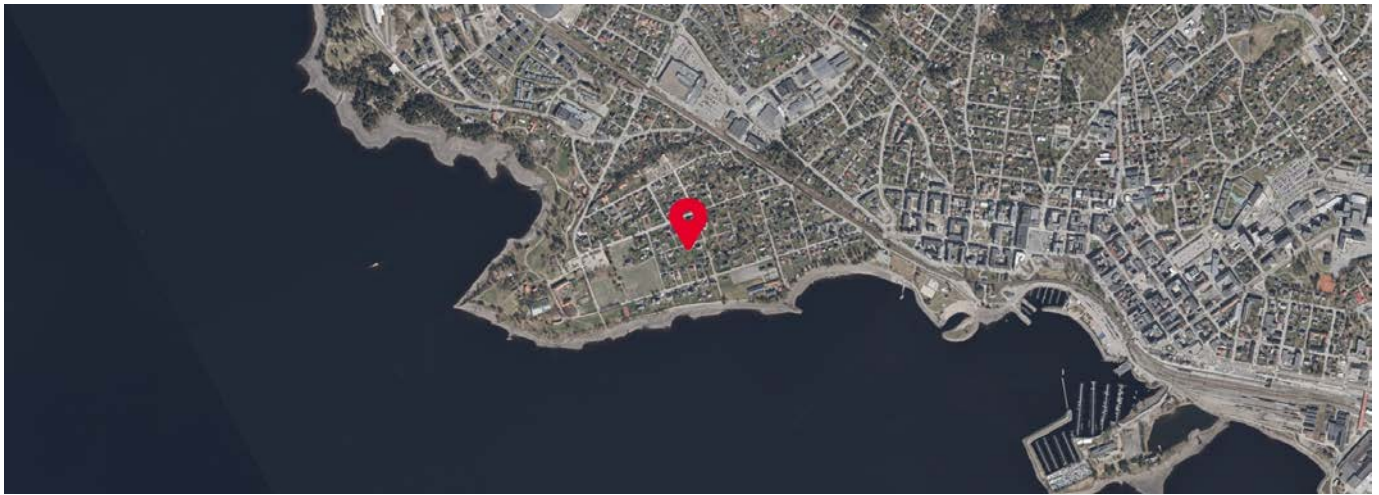
0%

46%

Storhamar
Hamar
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Korsgata 32
2315 HAMAR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Lien

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre