

aktiv.



Fribeten 7, 2319 HAMAR

HAMAR/SOLVANG



Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

Fredrik Lien

Mobil 472 54 889

E-post fredrik.lien@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 900 000,-

Omkostn.: Kr 123 890,-

Total ink omk.: Kr 5 023 890,-

Selger: Grethe Aaraas

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1980

BRA-i/BRA Total 188 kvm/203 kvm

Tomtstr.: 552 kvm

Soverom: 3

Gnr./bnr. Gnr. 4, bnr. 113

Oppdragsnr.: 1213260085

DITT NYE HJEM?

Dette er en fin og praktisk enebolig med sentral beliggenhet på Solvang, ca. 2,5 km utenfor Hamar sentrum. Boligen er oppført i 1980 med en spesiell og funksjonell planløsning. Her får du god takhøyde kombinert med ulike sosiale soner som gjør at du kan innrede på en måte som dekker dine behov. I 1. etasje er det tre soverom, bad kjøkken fra 2016 og stuer. Det er to trappenedganger til kjelleren som har god takhøyde og gode rom med potensiale. Tomten er meget pent opparbeidet med frodig beplantning og flere herlige uteplasser med gode solforhold. I hagen er det også et fint anneks. I tillegg er det en inntilbygget carport med en romslig bod i bakkant. Her bor du med nærhet til både skoler, barnehager, fritidstilbud og flotte turområder.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Selgers egenerklæring	70
Energiattest	78
Nabolagsprofil	79
Budskjema	88

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 188 kvm

BRA - e: 15 kvm

BRA totalt: 203 kvm

TBA: 53 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 98 kvm Entré, TV-stue, stue, kjøkken, spisestue, tre soverom og bad.

BRA-e: 7 kvm Bod.

Kjeller

BRA-i: 90 kvm Trapperom, hobbyrom, fire ganger, to stuer* kjøkken*, soverom*, vaskerom, bad, badstue og bod.

TBA

53 kvm Terrasse.

Anneks

Bruksareal

BRA-e: 8 kvm Lekestue.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Inntilbygget carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 19m²

*Rom i kjelleren er ikke søkt bruksendret og derfor ikke godkjent til varig opphold. Se punktet "Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse":

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 552 m². Tomten er opparbeidet med hage med plen, hekk, trær og diverse beplantning.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert område ved Klukhagen på Solvang i Hamar kommune. Det er kort vei til både barnehager, skoler, idrettsanlegg og butikker. Det er fine turområder med Klukhagan som ligger like ved, med turstier både sommer og vinter.

Til Ankerskogen svømmehall og treningssenter er det ca. 1,8 km å gå. Her er det også uteområde turstier, fotballbaner og frisbee-golfbane. Ellers er det kort veg til Børstad idrettspark, hvor det er friidrettsbane, fotballbane som sommeren og skøyteis om vinteren. Her finnes det også frisbeegolf-bane til fri benyttelse for alle. Nærmeste dagligvarebutikk er Kiwi som ligger kun ca. 500 meter fra eiendommen. Til Solvang barnehage er det ca. 550 meter og til Lundbo barnehage er det ca. 1,1 km. Til Solvang barneskole er det ca. 450 meter og til Børstad ungdomsskole er det ca. 1,2 km. Det er ca. 2,1 km til Hamar katedralskole.

Til Hamar sentrum er det ca. 2,5 km. Her finner du et rikt utvalg av butikker, restauranter, kaféer og kulturtilbud. Hamar kulturhus ligger i sentrum og huser både bibliotek og kino, i tillegg til å holde en rekke konserter og forestillinger året igjennom. Fra sentrum er det også kort veg til Mjøsa med både båt- og bademuligheter, samt fine turstier året rundt. Det er ca. 2 km til CC Hamar med over 70 butikker og spisesteder.

Det er kort avstand til bussforbindelse, som tar deg videre til sentrum. Fra sentrum er det togforbindelse til bl.a. Oslo, Gardermoen og Trondheim.

Byggemåte

Enebolig

Utvendig:

Taktekking: Takflatene er tekket med takpanner. Undertak med pappshingel fra byggeåret. Ny taktekking ble lagt i 2014. Utført av firma. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Nedløp og beslag: Helbeslått pipetopp. Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.

Takstige. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Beslag i overgang tak og vegg.

Vannbrettbeslag på vinduer. Veggkonstruksjon: Boligyttvergger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Del av stue er ombygget til soverom. Utført i ca. 2012 av faglært. Utført omgjøringer av rominndelinger i kjeller. Utført i ca. 2012 av faglært/egeninnsats.

Takkonstruksjon/Loft: Saltakkonstruksjon. Lukket og kledd takkonstruksjon.

Sannsynligvis utført med saksetakstoler. Himling isolert med mineralull. Delvis overbygget takkonstruksjon over veranda. Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Understøttet med tresøyler. Vinduer: Vinduer med 2 lags isolerglass. Observert isolerglass fra 1979 og 2014. Vinduer med 3 lags isolerglass fra 1978 og 1979. Blyglassvindu i stue. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Dører: Malt ytterdør, sidefelt med 2 lags isolerglass.

Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1979. Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse ved inngang. Ukjent fundamentering. Utført med terrassebord. Areal på ca. 4m². Adkomst til delvis overbygget veranda fra stue. Understøttet med støpte pilarer. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Utført med terrassebord og beiset-malt rekkverk. Montert rekkverk på terrasse i 2009. Utført av: egeninnsats. Areal på ca. 36 m² ved stue. Terrasseplattning bak hus. Fundamentert på lettklinkerblokker. Overflatebehandlet i 2026. Bygget i ca. 2012. Utført av: egeninnsats. Ca. areal: 9m². Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpt gulv i kjeller. Oppforet gulv i kjellerstue og ett soverom i kjeller. Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull. Pipe og ildsted: Elementpipe. Åpen peis i kjellerstue. Sotluke i kjeller. Peisovn i stue fra 2017. Forblendet med fasadestein. Gnistsikring utført med fliser under ildsted. Utført piperehabilitering i 2017. Satt inn stålrør i pipe. Utført av: Murmester Tore Granmo. Rom Under Terreng: Støpt gulv. Oppforet gulv i flere kjellerrom. Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker. De fleste kjeller vegger er utforet og kledd. Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader. Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Kjeller fremsto ved befariingsdatoen med generelt liten fuktbelastning. Tomteforhold: Byggegrunn: Byggegrunn med jord - morenemasser. Fuktsikring og drenering: Fuktsikring med grunnmursplast. Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Grunnmur og fundamenter: Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker. Terrengforhold: Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur. Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Oljetank: Nedgravd oljetank av glassfiber under terrassen. Frakoblet. Dagtank er frakoblet.

Anneks

Innvendig: Trebjelkelag, sannsynligvis isolert med mineralull. Gulvflater med tregulv. Oppført i bindingsverk, sannsynligvis isolert med mineralull. Himling med panel. Lukket og kledd takkonstruksjon. Vindu med 2 lags isolerglass. Ventilasjon igjennom veggventil. Panelt ytterdør. Strøm. Utvendig: Fundamentert på støpte pilarer. Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel. Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyler. Plattning ved inngang.

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

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

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

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er påvist andre avvik: Noe mosegroing på taktekking.
- Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er påvist råteskade i panelende.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist andre avvik: Det er påvist svertesopp i gesims.
- Vinduer: Punktert isolerglass i stue med sprekk.
Det er påvist fuktmerker på kjellervindu i kjeller.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Konstruksjonene har skjevheter.
- Andre utvendige forhold: Skjevheter i gulv og takkonstruksjonen. Svertesopp i undertak. Det er påvist råteskade i treverk ved tresøyle.
- Innvendige overflater: Knirk i gulv i spisestue. Knirk i gulv på kjøkken. Sprekk i sveiseskjøt i kjøkkenrom i kjeller. Mangler del med taklist på ett soverom. Det er påvist fuktskjolder nederst på sponplater i kjeller. Noe fuktopptrekk. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på ca. 2 cm i stue.
- Rom Under Terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Som generell regel anbefales det ikke å bruke innvendig dampsperre på kjelleryttervegger, når mer enn halve vegg høyden er under terreng, NBI anbefaling. Den normale fuktgjennomgang blir da hindret og fuktigheten blir stående i veggen.
- Andre innvendige forhold: Det er påvist fuktmerker i undertak. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Det er påvist svertesopp og synlig spiker igjennom undertak.
- Overflater vegger og himling på bad 1. etasje: Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes. Vindu i våtsonen. Riss i flisfuger.
- Overflater gulv på bad 1. etasje: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist andre avvik: Tett sokkel rundt dusjsone hindrer avrenning mot sluk fra baderommets restarealer, skal være et åpent felt.
Eventuelt lekkasjevann utenfor sluksonen vil ikke renne fritt til sluk.
Det er påvist sprekk/krakkeleringer i flere fliser.

- Sluk, membran og tettesjikt på bad 1. etasje: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Ventilasjon på bad 1. etasje: El.vifte var ikke påkoblet ved befarings.
- Overflater og innredning på kjøkken: Mangler silikon i overgang benkeplate/benkerygg.
- Teknisk anlegg i badstue: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør.
- Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er påvist andre avvik: Grunnmursplast er stedvis ikke festet i topplist. Grunnmursplast er steder under terreng.
- Grunnmur og fundamenter: Det er påvist andre avvik: Det er påvist riss i innvendig grunnmur.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger:Konstruksjonene har skjevheter. Det er påvist sprekker i støpte pilarer.
Det er påvist råteskade i rekkverk.
- Utvendige trapper: Det er påvist råteskade i trappevange.
- Pipe og ildsted:Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Generell på vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerom er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Vaskerom fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp, må påregne forvitringsskader i belegget. Rørgjennomføringer i våtroms gulvbelegg, svekker gulvets tetthet. Ikke etablert ventilasjon etter dagens krav. Ikke etablert tilluftspalte under innerdør. Rust på skruer i sluk.
- Generell på bad kjeller: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Sluk under dusjkabinett er ikke besikket. Behov for stramming av skapdører.
- Oljetank: Det foreligger ikke dokumentasjon på sanering av oljetank. Eier opplyser: Oljetank skal saneres før salg.

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

- Andre installasjoner: Nytt brannslukningsapparat. Monterte røykvarsler.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Sprekker i fliser ved inngangsdør til badet i hovedetasje, og silikon langs dusjvegg som hindrer evt. oversvømmelse av vann fra vaskemaskin.

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

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006.

Firmanavn: Hyttepartner AS.

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av badet.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet baderomsinnredning og speil.

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

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

Arbeid utført av firma godkjent etter våtromsnorm i 2006, så må anta at dette er i henhold til datidens krav.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: IIseng bygg (nedlagt nå).

Beskrivelse av arbeidet: Byttet taket fra asfaltplater /shingel til Decra takplater. La nye takrenner og beslag også.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008.

Firmanavn: Usikker - før min tid.

Beskrivelse av arbeidet: Fire vinduer i kjelleretasjen ble byttet ut til større vinduer, samt at det ble gravd ut "lyskasser" foran disse. Vinduene i kjellerstua ble skiftet i ca. 2008 og de i det gamle hobbyrommet ble skiftet rundt år 2012. Husker dessverre ikke hvem som utførte arbeidet i 2012, og har ikke info fra forrige eier om hvem som byttet i 2008.

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

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

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

Noe råte nederst på noe av treverket på terrasse og trapp ved inngangsparti. En sprekk i ei betongsøyle tilhørende terrasse.

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

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020.

Firmanavn: Bekkvang service AS.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet varmpumpe, flyttet utedel under terrassen og installerte varmematte under den for å hindre frost på vinteren.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026.

Firmanavn: Mjøsa varme og sanitær AS.

Beskrivelse av arbeidet: De skal ferdigstille saneringen av parafintanken (av glassfiber) med tilhørende utstyr i uke 22 i år, og søke kommunen og at den kan bli liggende. Dette regner de med går raskt og lett gjennom.

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

Sprekkdannelse i pipa - ble rehabilitert med stålpipa i 2017.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017.

Firmanavn: Murmester Tore Granmo.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ovn i desember 2017 - kjøpt på Varmefag. I den forbindelse ble det avdekket noe sprekkdannelse i pipa og det ble gjennomført en rehabilitering av denne. Nå er det stålrør inne i eksisterende pipe. Stålpipa er ført ned til ildsted i kjellerstue, men ikke "koblet på" der enda. Ny feieluke i denne forbindelse.

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

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017.

Firmanavn: Murmester Tore Granmo.

Beskrivelse av arbeidet: Installerte ny peisovn i hovedetasje og rehabiliterte pipa.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?: Ja.

Parafintank i glassfiber. Koblet fra pt., men Mjøsa varme og sanitær AS skal sanere tanken i uke 22, 2026. De sender også søknad til kommunen om at den kan bli liggende, noe de regner med skal gå veldig greit.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006.

Firmanavn: Brødrene Melby AS.

Beskrivelse av arbeidet: Installasjoner på bad, samt ny automatsikring for bad og jordfeilbryter.

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

Laget terrasse bak carporten. I kjeller har jeg laget kjøkken i vaskerommet, og innredet hobbyrommet til stue. - endret ca 2012. Laget trapp fra gang og ned i kjelleren. Stengt mellom kjellerstue og det som er "sovealkove". - Vinduene i stuen er byttet ut til godkjente størrelser, og ett av vinduene er rømningsvei.

I hovedetasjen har jeg satt opp et lite gjesterom.

Er tiltaket godkjent av kommunen?: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Se pkt 26.

Er tiltaket godkjent av kommunen?: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Ble gjort privat måling av forrige eier, før 2009, og det ble målt minimale verdier.

Eiendommen ligger på grunn som ikke avgir radon.

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

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

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

Innhold

Totale areal for alle bygg og rom:

BRA-i: 188 m²

BRA-e: 15 m²

BRA totalt: 203 m²

TBA: 53 m²

GUA: 213 m²

ALH: 18 m²

Boligens bruksareal og romfordeling fordelt på etasje:

1. etasje

BRA-i: 98 m². Entré, TV-stue, stue, kjøkken, spisestue, tre soverom og bad.

BRA-e: 7 m². Utvendig bod.

Kjeller

BRA-i: 90 m². Trapperom, hobbyrom, fire ganger, to stuer*, kjøkken*, soverom*, bad, badstue, vaskerom og bod.

Boligens øvrige areal:

TBA: 53 m². Terrasse.

GUA: 213 m².

ALH: 18 m². Hems over utvendig bod.

Tilleggsbygningers areal:

BRA-e: 8 m². Anneks.

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

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Det gis ingen garanti til medfølgende hvitevarer.

Parkering

I carport eller på egen gårdsplass.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2016, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2036.

Feiing ble utført siste gang i 2020. 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.

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisitet:

- Luft-til-luft varmepumpe
- Varmekabler i gulv på begge bad.

Vedfyring:

- Vedovn i stue.
- Peis i kjeller er ikke tilkoblet den nye stålpipa og kan derfor ikke brukes før tilkobling er skjedd.

Fra 01.01.2020 ble det innført forbud mot bruk av fossil fyringsolje og parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Enkelte kommuner har innført lokal forskrift om nedgravde tanker. Denne forskriften vil da stille krav til tilstandskontroll av nedgravde oljetanker.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 900 000

Omkostninger kjøper

4 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

122 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

123 890 (Omkostninger totalt)

140 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

143 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 023 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 040 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 043 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 22 725,- i 2025. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

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

- Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr 3 492,-
- Forbruk vann: Kr 42,71,- per kubikk.
- Forbruk kloakk: Kr 47,45,- per kubikk.
- Renovasjon: Kr 4 090,- (middels beholder - 140 liter).
- Feie- og tilsynsgebyr: Kr 868,- (feieing 1 pipeløp hvert 2. år).
- Eiendomsskatt: Kr 13 346,-.

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 284 674 for år 2024.

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 138 697 for år 2024.

Informasjon om formuesverdi

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 4, bruksnummer 113 i Hamar kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen kjente, tinglyste heftelser eller rettigheter som skal følge med eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg enebolig i 1980. Det er i denne anmerket at følgende arbeider på utføres:

- Plate på gulv foran peis.
- Rekkverk ved kjellertrapp.
- Innpussing av kjellervinduer.
- Utvenidige trapper.

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg carport i 1981.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av enebolig fra 1979 og med tilbygget carport fra 1981. I byggetegninger er rom i kjeller definert som bod/disp.rom (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Flere av rommene har ikke store nok vinduer til at de tilfredsstiller kravet til rømningsvei. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel).

I senere tid er det gjort endringer på inndeling av rom o fasade. Entré og ytterdør er flytte til enden av bygget mot carport og det er etablert soverom i den opprinnelige entréen. Det er i den forbindelse satt inn dør på fasade mot øst hvor det tidligere var soveromsvindu, og det er satt inn vindu der det tidligere var dør. I byggetegninger fremkommer det dør og et vindu på fasade mot vest på bod i bakkant av carport. Veggen er tettet og dør til bod er inne i carporten i stedet. Det er også satt inn noen større vinduer i kjeller som ikke fremkommer av mottatte byggetegninger.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for Haugligjordet - Kjelstadligjordet, fra 1972. Reguleringsformål for eiendommen er boliger. Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for Klukstuen, fra 1991. Reguleringsformål for eiendommen er veg. Det gjøres oppmerksom på at deler av boligen mot vest ligger utenfor oppgitt byggelinje iht. gjeldende reguleringsplan. Dette kan ha betydning ved evt. utbygging av eiendommen.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse og veg. Ny kommuneplan for 2028-2049 er under arbeid. Per salgsoppgavedato er det ikke kjent med at dette planarbeidet medfører endringer for eiendommen. Eiendommen ligger i hensynsone H220 for gul støysone, H210 for rød støysone, H330 for radon og H410 for krav vedrørende infrastruktur.

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistår av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

20.05.2026



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Velkommen til Fribeten 7! Foto: Reidar Valberg.



Enebolig over et plan med kjeller under hele boligen.



Lys og hyggelig stue med særs god takhøyde.



I stua er det både en pen peisovn og varmepumpe som sørger for lun og god varme hele året.



Det er plass til sofagruppe med fint utsyn mot terrassen.



Terrassen med utgang fra stua er på ca. 36 m².



Den vender mot sør noe som gir gode solforhold gjennom dagen.



Den er delvis overbygd og det er god plass til flere sittegrupper, planter og annet ønskelig.



Boligen har en fin spise plass i tilknytning til kjøkkenet.



Lyst og pent kjøkken med innredning fra IKEA som er satt inn i 2016.



Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass med hvite profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum.



Hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser er integrert og medfølger i handelen.



Kjøkkenet er lunt og praktisk.



Boligen har en smart planløsning med flere ulike soner som gir rom for å innrede på en måte som passer deg og dine behov. Denne delen fungerer fint som f.eks. en TV stue eller lekekrok til barna.



Her er det plass til sofagruppe og TV-møblement. Har du behov for hjemmekontor kan denne plassen også være egnet for det.



Boligen har tre soverom i 1. etasje. Dette er hovedsoverommet med plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Det er montert garderobeskap.



Soverom nummer to fungerer fint som gjesterom, barnerom eller kontor.



Soverom nummer tre har plass til seng, skrivebord og har garderobeskap.



Badet har flislagt gulv med varmekabler og på veggene er det en kombinasjon av fliser og malt panel.



Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant.



Det er dusj og nisje med opplegg for vaskemaskin. I overkant av plassen for vaskemaskin er det et veggskap. Smarte hyller i veggen som skjuler vaskemaskinen fra resten av rommet.



Entré med garderobeskap og god plass til oppbevaring og sko og yttertøy.



Det er trappeadkomst ned til den romslige kjelleren.



Rom i kjeller som er innredet og brukt som kjellerstue. Rommet er ikke søkt bruksendret og er derfor ikke godkjent til varig opphold. Se punktet "Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse" i salgsopp-gaven.



Rommet har peis. Peisen er ikke tilkoblet pipa og kan ikke brukes. Den må kobles til for at peisen kan tas i bruk.



Kjelleren har god takhøyde og det er satt inn større vinduer i flere rom.



Kjelleren er opprinnelig tiltenk boder og hobbyrom, men her er det mye potensiale.



Det er også montert et kjøkken i kjelleren. Innredningen er fra IKEA og er satt inn i 2012. Det er plass for komfyr og kjøleskap.



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



Trapperom i kjeller som er innredet med seng. Rommer er ikke godkjent til varig opphold. Under trappen er det en praktisk snekkerbod.



Bad i kjeller med flislagt gulv med varmekabler. Vegger har fliser og panel. Badet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning med servant og toalett. Innenfor badet er det en badstue.



Eneboligen er oppført i 1980 og ligger i en blindvei med lite trafikk.



På baksiden av huset er det en vestvendt terrasseplattning på ca. 9 m²



Meget pen og frodig hage som er godt beplantet.



I hagen er det et koselig innredet anneks som vil fungere fint som lekestue, skrivestue eller bod om det skulle være behov for det.



Pent opparbeidet gårdsplass med belegningsstein og adkomst til inntilbygget carport på ca. 19 m².



Det er gangavstand til både barnehager og skoler for alle alderstrinn. Til Hamar sentrum er det ca. 2,5 km med videre tilgang til Mjøsa.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig med inntilbygget carport

 Fribeten 7, 2319 HAMAR

 HAMAR kommune

 gnr. 4, bnr. 113

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m² BRA-i: 188 m²



Befaringsdato: 12.05.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 14566-2029

Eiendomsverdi ref nr: FF9040

Autorisert foretak: Sørlie Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørlie



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

Sørli Takst AS

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

Rapportansvarlig



Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

971 22 916



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med inntilbygget carport - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med takpanner.
Undertak med pappshingel fra byggeåret.
Ny takteking ble lagt i 2014. Utført av firma.

Helbeslått pipetopp.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Takstige.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Beslag i overgang tak og vegg.
Vannbrettbeslag på vinduer.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Del av stue er ombygget til soverom. Utført i ca.2012 av faglært.
Utført omgjøring av rominndelinger i kjeller. Utført i ca.2012 av faglært/egeninnsats.

Saltakkonstruksjon.
Lukket og kledd takkonstruksjon.
Sannsynligvis utført med saksetakstoler.
Himling isolert med mineralull.
Delvis overbygget takkonstruksjon over veranda.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.
Understøttet med tresøyler.

Vinduer med 2 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1979 og 2014.
Vinduer med 3 lags isolerglass fra 1978 og 1979.
Blyglassvindu i stue.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Malt ytterdør, sidefelt med 2 lags isolerglass.
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1979.

Terrasse ved inngang.
Ukjent fundamentering.
Utført med terrassebord.
Areal på ca. 4m²

Adkomst til delvis overbygget veranda fra stue.
Understøttet med støpte pilarer.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Montert rekkverk på terrasse i 2009. Utført av: egeninnsats.
Areal på ca. 36 m² ved stue.

Terrasseplating bak hus.
Fundamentert på lettklinkerblokker.
Overflatebehandlet i 2026.
Bygget i ca.2012. Utført av: egeninnsats.
Ca. areal: 9m²
To utvendige beiset tretrapper med adkomst til veranda.

Inntilbygget carport:

Gulvflater med belegningsstein.
Takkonstruksjonen er understøttet med tresøyler.
Sperretakkonstruksjon. Undertak med malte plater.
Overflater med malt panel.
Lys og strøm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med støpt gulv, teppe, vinylbelegg, parkett, tregulv og laminatgulv.
Overflater med malt murpuss, malte MDF-veggplater, malt panel, brystningspanel, panel, malt strietapet og malt tapet.
Himlinger med panel og folierte takessplater.

Støpt gulv i kjeller. Oppforet gulv i kjellerstue og ett soverom i kjeller.
Trebjelkeag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Elementpipe.
Åpen peis i kjellerstue. Sotluke i kjeller.
Peisovn i stue fra 2017. Forblandet med fasadestein.
Gnistsikring utført med fliser under ildsted.
Utført piperehabilitering i 2017. Satt inn stålrør i pipe. Utført av: Murmester Tore Granmo.

Støpt gulv. Oppforet gulv i flere kjellerrom.
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.
De fleste kjeller vegger er utforet og kledd.
Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Kjeller fremsto ved befariingsdatoen med generelt liten fuktbelastning.

Tretrapp til kjeller.
Trapp ble etablert i ca.2012.

Laminerte innerdører.
Heltre innerdører.

Utvendig bod:
Gulvflater med tregulv.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.
Hems over utvendig bod:
Gulvflater med sponplater.
Uisolert.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Eldre vaskerom i kjeller.
Del av vaskerom er ombygget til kjøkken.
Gulvflater med vinylbelegg.
Overflater med malte MDF-veggplater og malt murpuss.
Himling med panel.
Vaskerom med opplegg for vaskemaskin og sluk under kjøkkeninnredning. Etablert åpning under delevegg mellom vaskerom og kjøkkeninnredning for eventuelt lekkasjevann.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg. Ved bruk av fuktmåler ble

Beskrivelse av eiendommen

det ikke registrert unormale verdier.

Bad i kjeller fra byggeåret.
Ingen dokumentasjon.
Gulvflater med fliser.
Overflater med fliser. Del med panel.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Himling med panel.
Bad med toalett, dusjkabinett, sluk under dusjkabinett, nedfelt servant, baderomsinnredning og ettgrep blandebatteri.
El.vifte på bad i kjeller.
Tilluft igjennom små hull nederst i innerdør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2006.
Ingen dokumentasjon.
Overflater med fliser og malt panel.
Himling malt panel.
Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 18 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Plastsluk.
Bad med servant, ettgrep blandebatteri, toalett, skuffer, vegghengt dusj og åpen dusjløsning.
Skiftet baderomsinnredning i 2026. Utført av: egeninnsats.
Elektrisk styrt vifte. Ikke påkoblet. Montert i 2025.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA innredning fra 2016 i 1.etasje.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, del med glassdører, speil fronter, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blandebatteri og to rustfrie kummer.
Integrert stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.
Kjøkkenventilator.

IKEA innredning fra ca.2012 i kjeller. Utført av: egeninnsats.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, underskap, glatte fronter, ettgrep blandebatteri og to rustfrie kummer.
Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue i kjeller.
Gulvflater med tregulv. Oppforet gulv.
Overflater med panel.
Himling med panel.
Ventilasjon igjennom lufteluker.
Montert el.badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran og vannmåler montert på vaskerom i kjeller.
Vannledninger av kobber og rør i rør.
Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år.
Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.
Varmepumpe og utedel montert i ca.2022.
Varmekabler i begge baderomsgulv.

Eldre varmtvannsbereder plassert på vaskerom i kjeller.
Ikke fast tilkoblet.

Nytt brannslukningsapparat.
Montert røykvarsler.

El-skap med skrusikringer (porselensikringer) + enkelte ettermonterte automatsikringer. Montert på vegg i bod i kjeller.
Ettermonterte jordfeilbrytere.
Montert strømmåler.
Åpent ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med jord - morenemasser.
Fuksikring med grunnmursplast.
Drenering og fuksikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.
Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur.
Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.
Nedgravd oljetank av glassfiber under terrassen. Frakoblet.
Dagtank er frakoblet.

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

[Gå til side](#)

Innvendige og utvendige trapper
Terrasse

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med inntilbygget carport

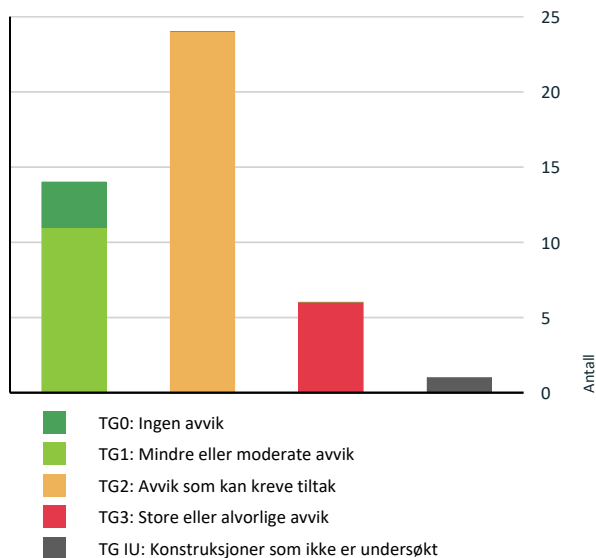
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Anneks

• Det foreligger ikke tegninger

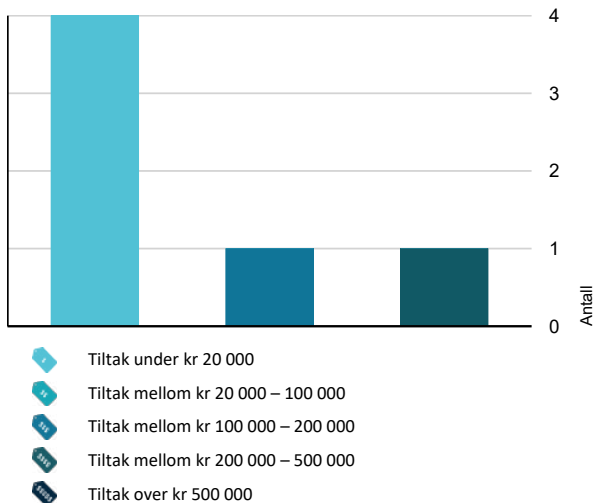
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk. Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger utover anført i taksten. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Tilstandsrapporten gjelder kun boligen. Anneks er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med inntilbygget carport

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Overflater - 1	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Spesialrom > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken/spisestue > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED INNTILBYGGET CARPORT



Byggeår
1980

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard

Standard fra byggeåret, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter.

Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

Vedlikehold

Greit ivarett.

Tilbygg / modernisering

2006	Modernisering	Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2006. Ingen dokumentasjon.
------	---------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takflatene er tekket med takpanner.
Undertak med pappshingel fra byggeåret.
Ny taktekking ble lagt i 2014. Utført av firma.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:
Noe mosegroing på taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Andre tiltak:
Mose bør fjernes.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Helbeslått pipetopp.
Beslått luftehett for avtrekkskanaler.
Takstige.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Beslag i overgang tak og vegg.
Vannbrettbeslag på vinduer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Del av stue er ombygget til soverom. Utført i ca.2012 av faglært.
Utført omgjøring av rominndelinger i kjeller. Utført i ca.2012 av faglært/egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
Det er påvist råteskade i panelende.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Råteskadet panel må skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktskader og soppdannelse.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon.
Lukket og kledd takkonstruksjon.
Sannsynligvis utført med saksetakstoler.
Himling isolert med mineralull.
Delvis overbygget takkonstruksjon over veranda.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.
Understøttet med tresøyler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Det er påvist svertesopp i gesims.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Svertesopp i gesims bør fjernes og området bør holdes tørt og godt ventilert for å hindre videre vekst.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for fuktskader og forringelse av materialene.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1979 og 2014.
Vinduer med 3 lags isolerglass fra 1978 og 1979.
Blyglassvindu i stue.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Punktert isolerglass i stue med sprekke.
Det er påvist fuktmerker på kjellervindu i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punktert isolerglass i stue med sprekke bør skiftes ut for å hindre varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjon.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør, sidefelt med 2 lags isolerglass.
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1979.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse ved inngang.
Ukjent fundamentering.
Utført med terrassebord.
Areal på ca. 4m²

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til skjevhetene og vurdere behov for utbedring. Skjevheter i konstruksjonen kan medføre redusert stabilitet og økt risiko for ytterligere skader på terrassen.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Adkomst til delvis overbygget veranda fra stue.
Understøttet med støpte piler.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Montert rekkverk på terrasse i 2009. Utført av: egeninnsats.
Areal på ca. 36 m² ved stue.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er påvist sprekker i støpte pilarer.

Det er påvist råteskade i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Del av rekkverk må skiftes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Terrasseplattning bak hus.

Fundamenterert på lettklinkerblokker.

Overflatebehandlet i 2026.

Bygget i ca.2012. Utført av: egeninnsats.

Ca.areal: 9m²

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

To utvendige beiset tretrapper med adkomst til veranda.

Tretrapp ved inngang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist råteskade i trappevange.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadet trevirke i trappevange bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for at trappen blir ustabil.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Inntilbygget carport:

Gulvflater med belegningsstein.

Takkonstruksjonen er understøttet med tresøyler.

Sperretakkonstruksjon. Undertak med malte plater.

Overflater med malt panel.

Lys og strøm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skjevheter i gulv og takkonstruksjonen.

Svertesopp i undertak.

Det er påvist råteskade i treverk ved tresøyle.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av skjevheter i gulv og takkonstruksjon.

Svertesopp i undertaket bør fjernes, og årsaken til soppdannelsen må

kartlegges og utbedres for å unngå videre fukt- og sopp-skader.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert bæreevne, videre utvikling av sopp og forringelse av konstruksjonen.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater med støpt gulv, teppe, vinylbelegg, parkett, tregulv og laminatgulv.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulv i spisestue.

Knirk i gulv på kjøkken.

Sprekk i sveiseskjøt i kjøkkenrom i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring av knirk i gulvet i spisestuen og kjøkkengulv for å unngå videre slitasje og redusert bokomfort. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan knirk forverres over tid.

TG 2 Overflater - 1

Beskrivelse

Overflater med malt murpuss, malte MDF-veggplater, malt panel, brystningspanel, panel, malt strietapet og malt tapet. Himlinger med panel og folierte takessplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler del med taklist på ett soverom.

Det er påvist fukt skjolder nederst på sponplater i kjeller. Noe fukt opptrekk. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres taklist der dette mangler for å oppnå et komplett og estetisk tilfredsstillende resultat.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv i kjeller. Oppforet gulv i kjellerstue og ett soverom i kjeller. Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

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

Målt høydeforskjell på ca. 2 cm i stue.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe.

Åpen peis i kjellerstue. Sotluke i kjeller.

Peisovn i stue fra 2017. Forblendet med fasadestein.

Gnistsikring utført med fliser under ildsted.

Utført piperehabilitering i 2017. Satt inn stålrør i pipe. Utført av: Murmester Tore Granmo.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Støpt gulv. Oppforet gulv i flere kjellerrom.
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.
De fleste kjeller vegger er utforet og kledd.
Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Kjeller fremsto ved befaringdatoen med generelt liten fuktbelastning.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
Som generell regel anbefales det ikke å bruke innvendig dampsperre på kjelleryttervegger, når mer enn halve vegg høyden er under terreng, NBI anbefaling. Den normale fuktgjennomgang blir da hindret og fuktigheten blir stående i veggen.

Konsekvens/tiltak

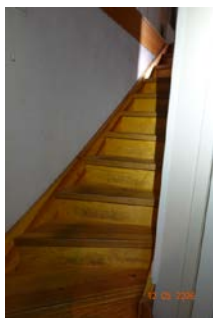
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp til kjeller.
Trapp ble etablert i ca.2012.



TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Laminerte innerdører.
Heltre innerdører.

TO 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

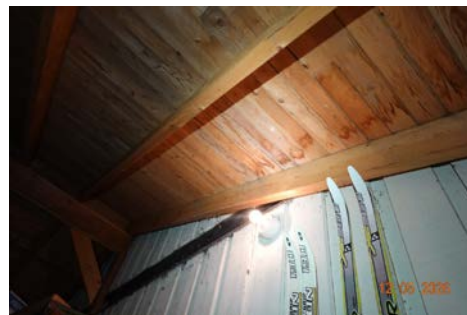
Utvendig bod:
Gulvflater med tregulv.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Sperretakonstruksjon. Bordet undertak.
Hems over utvendig bod:
Gulvflater med sponplater.
Uisolert.
Sperretakonstruksjon. Bordet undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Det er påvist fuktmerker i undertak. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.
Det er påvist svertesopp og synlig spiker igjennom undertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til fuktmerkene i undertaket, selv om det ikke ble målt unormale fuktverdier.
Dersom årsaken ikke utbedres, kan det oppstå økt risiko for fuktskader og råte i konstruksjonen over tid.



VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TO 3 Generell

Beskrivelse

Eldre vaskerom i kjeller.
Del av vaskerom er ombygget til kjøkken.
Gulvflater med vinylbelegg.
Overflater med malte MDF-veggplater og malt murpuss.
Himling med panel.
Vaskerom med opplegg for vaskemaskin og sluk under kjøkkeninnredning. Etablert åpning under delevegg mellom vaskerom og kjøkkeninnredning for eventuelt lekkasjevann.
Ventilasjon igjennom veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Vaskerom er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Vaskerom fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp, må påregne forvitringsskader i belegget. Rørgjennomføringer i våtroms gulvbelegg, svekker gulvets tetthet. Ikke etablert ventilasjon etter dagens krav. Ikke etablert tilluftspalte under innerdør. Rust på skruer i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i kjeller fra byggeåret. Ingen dokumentasjon. Gulvflater med fliser. Overflater med fliser. Del med panel. Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene. Himling med panel. Bad med toalett, dusjkabinett, sluk under dusjkabinett, nedfelt servant, baderomsinnredning og ettgreps blandebatteri. El.vifte på bad i kjeller. Tilluft igjennom små hull nederst i innerdør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Sluk under dusjkabinett er ikke besiktiget. Behov for stramming av skapdører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2006. Ingen dokumentasjon.

Årstell: 2006 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med fliser og malt panel.
Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.
Det blir ikke utført fuktøk på veggene på denne type bad.
Ved et eventuelt fuktøk er det store sannsynlig at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget.
Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.
Himling malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes.
Vindu i våtsonen.
Riss i flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør oppgraderes eller skiftes ut, da de er eldre enn normal levetid.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for at overflatene ikke lenger er tilstrekkelig tette, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 18 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Tett sokkel rundt dusjsone hindrer avrenning mot sluk fra baderommets restarealer, skal være et åpent felt.
Eventuelt lekkasjevann utenfor sluksonen vil ikke renne fritt til sluk.
Det er påvist sprekke/krakkeleringer i flere fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
Sprekker i fliser bør skiftes for å hindre vanninntrenging i underliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

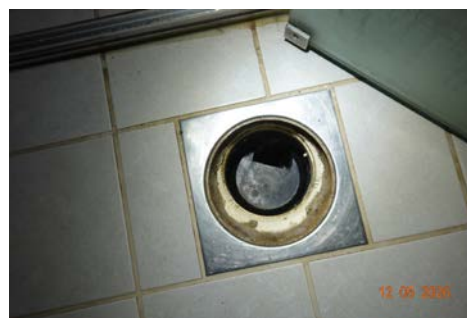
Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med servant, ettgrens blandebatteri, toalett, skuffer, vegghengt dusj og åpen dusjøsning.
Skiftet baderomsinnredning i 2026. Utført av: egeninnsats.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte. Ikke påkoblet. Montert i 2025.
Tilluftspalte under dør.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

El.vifte var ikke påkoblet ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eier opplyser: Elvifte blir påkoblet før salg.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA innredning fra ca.2012 i kjeller. Utført av: egeninnsats. Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, underskap, glatte fronter, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer.



KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA innredning fra 2016 i 1.etasje. Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, del med glassdører, speil fronter, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer.

Integrert stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin.

Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler silikon i overgang benkeplate/benkerygg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres silikon i overgangen mellom benkeplate og benkerygg for å hindre fuktinntrenging og redusere risikoen for fuktskader på benkeplaten og tilstøtende konstruksjoner.



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue i kjeller.

Gulvflater med tregulv. Oppforet gulv.

Overflater med panel.

Himling med panel.

Ventilasjon igjennom lufteluker.

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Montert el.badstuovn.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Stoppekran og vannmåler montert på vaskerom i kjeller.
Vannledninger av kobber og rør i rør.
Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledningene, bør det vurderes utskifting for å unngå plutselige skader og vannlekkasjer.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.
Varmepumpe og utedel montert i ca.2022.
Varmekabler i begge badromsgulv.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Eldre varmtvannsbereider plassert på vaskerom i kjeller.
Ikke fast tilkoblet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Tilstandsrapport

Andre installasjoner

Beskrivelse

Nytt brannslukningsapparat.
Montert røykvarsler.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap med skrusikringer (porselensikringer) + enkelte ettermonterte automatsikringer. Montert på vegg i bod i kjeller.
Ettermonterte jordfeilbrytere.
Montert strømmåler.
Åpent ledningsnett.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent alder.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Arbeidsbeskrivelse:
Installasjoner på bad.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2006.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av at det ikke foreligger dokumentasjon på utførte tiltak på det elektriske anlegget, anbefales en utvidet kontroll av elektrofaglig personell.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn med jord - morenemasser.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring med grunnmursplast.
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

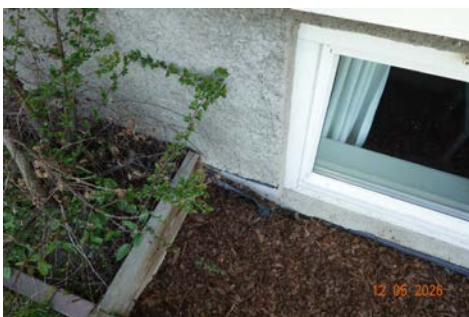
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Grunnmursplast er stedvis ikke festet i topplist.
Grunnmursplast er steder under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Topplister bør monteres på grunnmursplast der dette mangler.
Manglende topplister kan føre til at vann trenger inn bak grunnmursplasten, noe som øker risikoen for fuktskader på grunnmuren.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist riss i innvendig grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss i innvendig grunnmur bør utbedres.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Nedgravd oljetank av glassfiber under terrassen. Frakoblet.
Dagtank er frakoblet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på sanering av oljetank.
Eier opplyser: Oljetank skal saneres før salg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på at oljetanken er sanert i henhold til gjeldende regelverk.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tankens tilstand og om det er risiko for forurensning av grunnen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Innvendige og utvendige trapper
Terrasse

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Boligen er ikke utført med radonsperre, er utført tidligere radonmålinger som viste under grenseverdier.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

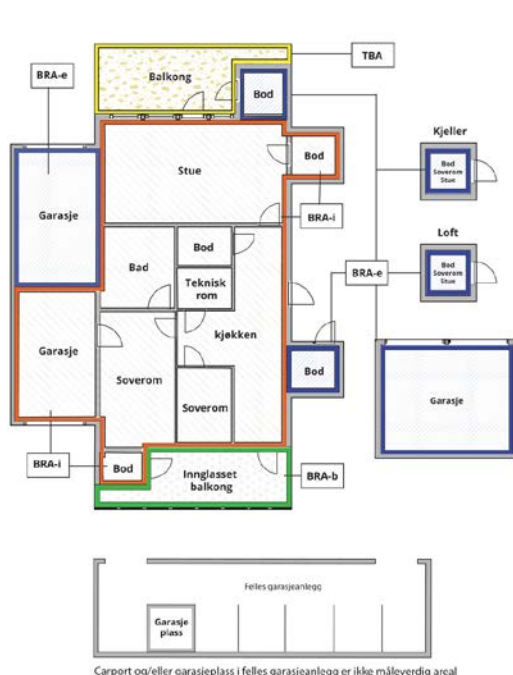
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med inntilbygget carport

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	90			90			90
1.etasje	98			98	53		98
Utvendig bod		7		7			7
Hems over utvendig bod						18	18
SUM	188	7			53	18	213
SUM BRA	195						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, hobbyrom, gang, stue, kjøkken, vaskerom, gang 2, mellomgang, bad, badstue, bod, gang 4, kjellerstue, soverom		
1.etasje	Entré, tv-stue, soverom, bad, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken/spisestue		
Utvendig bod		Bod	
Hems over utvendig bod			

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Inntilbygget carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 19m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Erik Sørli Grethe Aaraas	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	4	113		0	552.1 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Fribeten 7

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Grethe Aaraas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Smeby i Hamar kommune.

Veletablert boligfelt med eneboliger.

Solrik og fin beliggenhet, bolig med utearealer og delvis overbygget veranda orientert mot sør.

Hamar sentrum ca. 2,5 km

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

Om tomten

Ganske flat tomt.

Opparbeidet med gressplen og variert beplantning.

Delvis innhegnet med gjerde og hekk.

Belagt med belegningsstein ved inngang.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende				
Kommentar				
Forsikringspolise ikke fremlagt.				

Bygninger på eiendommen

Anneks

**Anvendelse**

Soverom.

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse**Innvendig:**

Trebjelkelag, sannsynligvis isolert med mineralull.

Gulvflater med tregulv.

Oppført i bindingsverk, sannsynligvis isolert med mineralull.

Himling med panel.

Lukket og kledd takkonstruksjon.

Vindu med 2 lags isolerglass.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Panelt ytterdør.

Strøm.

Utvendig:

Fundamentert på støpte pilarer.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel.

Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyler.

Platting ved inngang.

Avvik:

Mosegroing på takteking.

Mangler takrenner og nedløp.

Svertesopp i undertak ved gesims.

Skjevhet i platting ved inngang.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring var ikke signert ved oversending av tilstandsrapport. Ikke gjennomgått.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Grethe Aaraas

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2009
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fribeten 7

2319 Hamar

3403-4/113/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Sprekker i fliser ved inngangsdør til badet i hovedetasje, og silikon langs dusjvegg som hindrer evt oversvømmelse av vann fra vaskemaskin.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

Firmanavn: Hyttepartner AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av badet.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Byttet baderomsinnredning og speil

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

♦ Ja

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

Arbeid utført av firma godkjent etter våtromsnorm i 2006, så må anta at dette er i henhold til datidens krav.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Firmanavn: Ilseng bygg (nedlagt nå)

Beskrivelse av arbeidet: Byttet taket fra asfaltplater /shingel til Decra takplater. La nye takrenner og beslag også.



2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Usikker - før min tid

Beskrivelse av arbeidet: Fire vinduer i kjelleretasjen ble byttet ut til større vinduer, samt at det ble gravd ut "lyskasser" foran disse. Vinduene i kjellerstua ble skiftet i ca 2008 og de i det gamle hobbyrommet ble skiftet rundt år 2012. Husker dessverre ikke hvem som utførte arbeidet i 2012, og har ikke info fra forrige eier om hvem som byttet i 2008.

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

♦ **Ja**

Ett av de lave vinduene på kjøkken er punktert

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Noe råte nederst på noe av treverket på terrasse og trapp ved inngangsparti. En sprekk i ei betongsøyle tilhørende terrasse

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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



- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Bekkvang service AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet varmepumpe, flyttet utedel under terrassen og installerte varmematte under den for å hindre frost på vinteren.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Mjøsa varme og sanitær AS

Beskrivelse av arbeidet: De skal ferdigstille saneringen av parafintanken (av glassfiber) med tilhørende utstyr i uke 22 i år, og søke kommunen og at den kan bli liggende. Dette regner de med går raskt og lett gjennom.

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

- ♦ **Ja**

Sprekkdannelse i pipa - ble rehabilitert med stålpipa i 2017

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

- ♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Murmester Tore Granmo

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ovn i desember 2017 - kjøpt på Varmefag. I den forbindelse ble det avdekket noe sprekkdannelse i pipa og det ble gjennomført en rehabilitering av denne. Nå er det stålrør inne i eksisterende pipe. Stålpipa er ført ned til ildsted i kjellerstue, men ikke "koblet på" der enda. Ny feieluke i denne forbindelse.

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

- ♦ **Ja**

Faglært arbeid:



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

Firmanavn: Murmester Tore Granmo

Beskrivelse av arbeidet: Installerte ny peisovn i hovedetasje og rehabiliterte pipa

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Ja

Parafintank i glassfiber. Koblet fra pt, men Mjøsa varme og sanitær AS skal sanere tanken i uke 22, 2026. De sender også søknad til kommunen om at den kan bli liggende, noe de regner med skal gå veldig greit.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

Firmanavn: Brødrene Melby AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjoner på bad, samt ny automatsikring for bad og jordfeilbryter.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Laget terrasse bak carporten i kjeller har jeg laget kjøkken i vaskerommet, og innredet hobbyrommet til stue. - endret ca 2012. Laget trapp fra gang og ned i kjelleren. Stengt mellom kjellerstue og det som er "sovealkove". - Vinduene i stuen er byttet ut til godkjente størrelser, og ett av vinduene er rømningsvei. I hovedetasjen har jeg satt opp et lite gjesterom.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ Ja

Se pkt 26.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ble gjort privat måling av forrige eier, før 2009, og det ble målt minimale verdier. Eiendommen ligger på grunn som ikke avgir radon.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

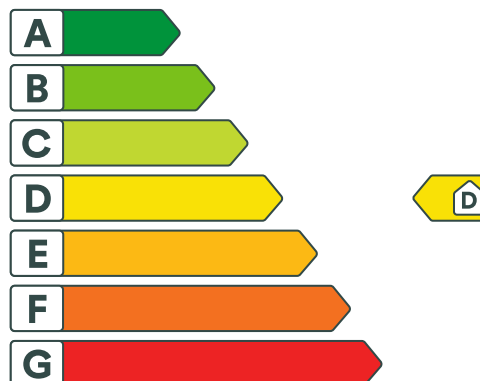
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse Fribeten 7, 2319 HAMAR	
Dato for energimerking 20.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-298244
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 16676195
Gårdsnummer 4	Bruksnummer 113
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1980	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 188,0 m²	Oppvarmet bruksareal 188,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
208,57 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
246,13 kWh/m²

Totalt levert pr. år
46 272 kWh

Nabolagsprofil

Fribeten 7 - Nabolaget Klukehagen/Smeby - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Klukstuen Linje B22	2 min 0.1 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	7 min 2.8 km
Oslo Gardermoen	54 min

Skoler

Solvang skole (1-7 kl.) 195 elever, 17 klasser	5 min 0.4 km
Rollsløkken skole (1-7 kl.) 292 elever, 21 klasser	17 min 1.4 km
Greveløkka skole (1-7 kl.) 205 elever, 13 klasser	20 min 1.8 km
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 28 klasser	12 min 1.1 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 353 elever, 25 klasser	4 min 1.9 km
Hamar katedralskole 1300 elever	5 min 2.4 km
Wang Toppidrett Hamar	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

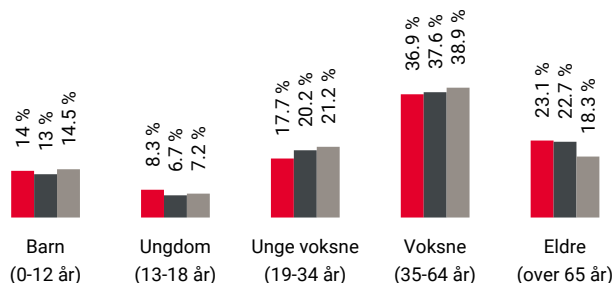
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Solvang barnehage (1-5 år) 45 barn	6 min 0.6 km
Lundbo barnehage (1-5 år) 91 barn	12 min 1.1 km
Klukhagan barnehage (1-5 år) 60 barn	14 min 1.2 km


Dagligvare


Kiwi Mæhlumsløkka PostNord	7 min 0.6 km
Spar Sannerud Post i butikk	8 min 0.7 km



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

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100




Gateparkering


Lett 89/100

Sport

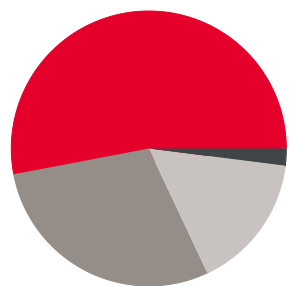
 Solvang skole 6 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km

 Vangbana kunstgressbane 7 min 
Fotball 0.5 km

 Ankerskogen treningssenter/svømm... 18 min 

 Fønix CC stadion 6 min 



Boligmasse



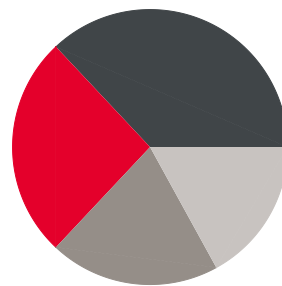
- 53% enebolig
- 2% rekkehus
- 29% blokk
- 16% annet

Varer/Tjenester

 Torghjørnet 5 min 

 Sykehusapoteket Hamar 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 26% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn




Flerfamilier



0%

46%

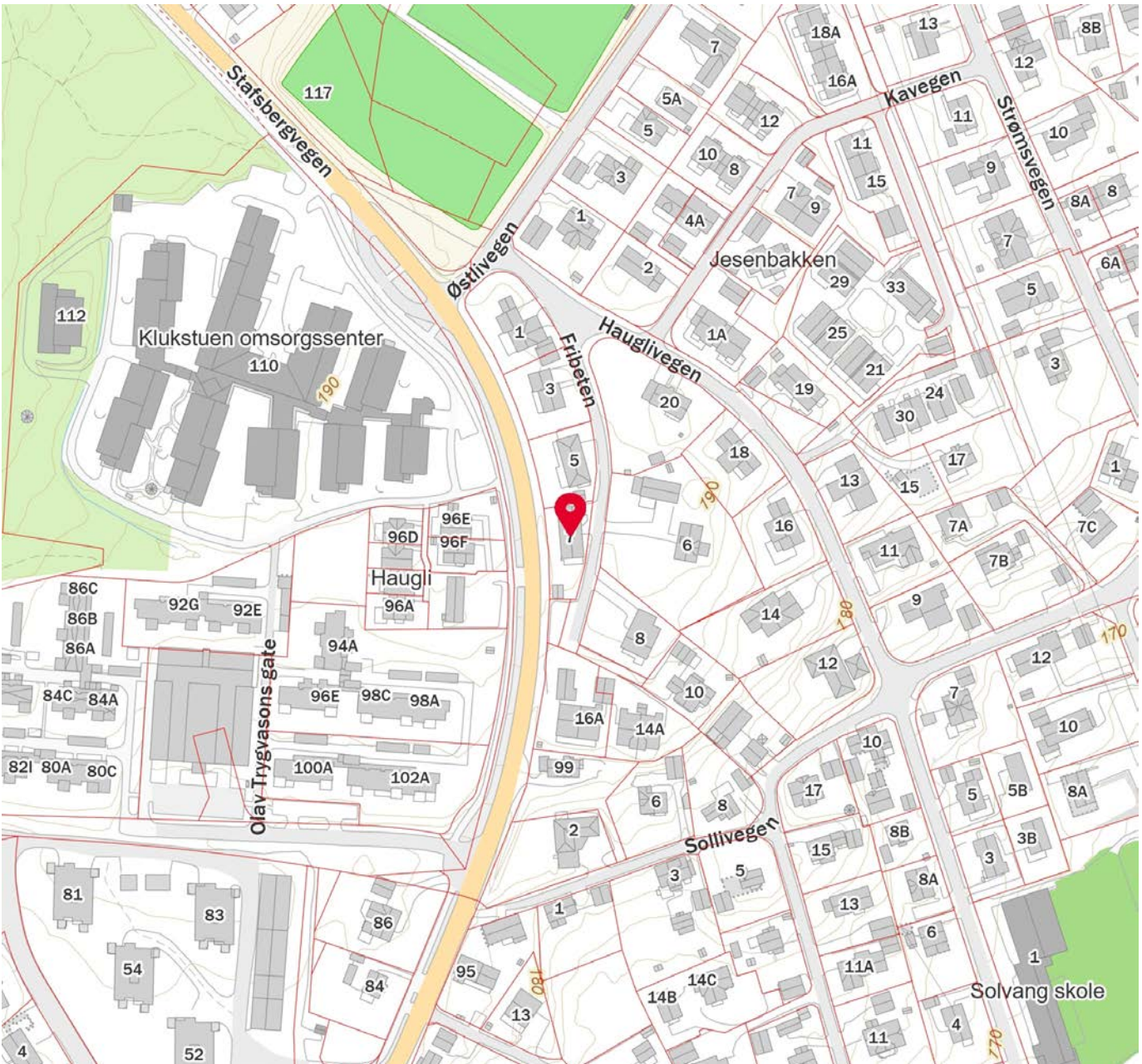
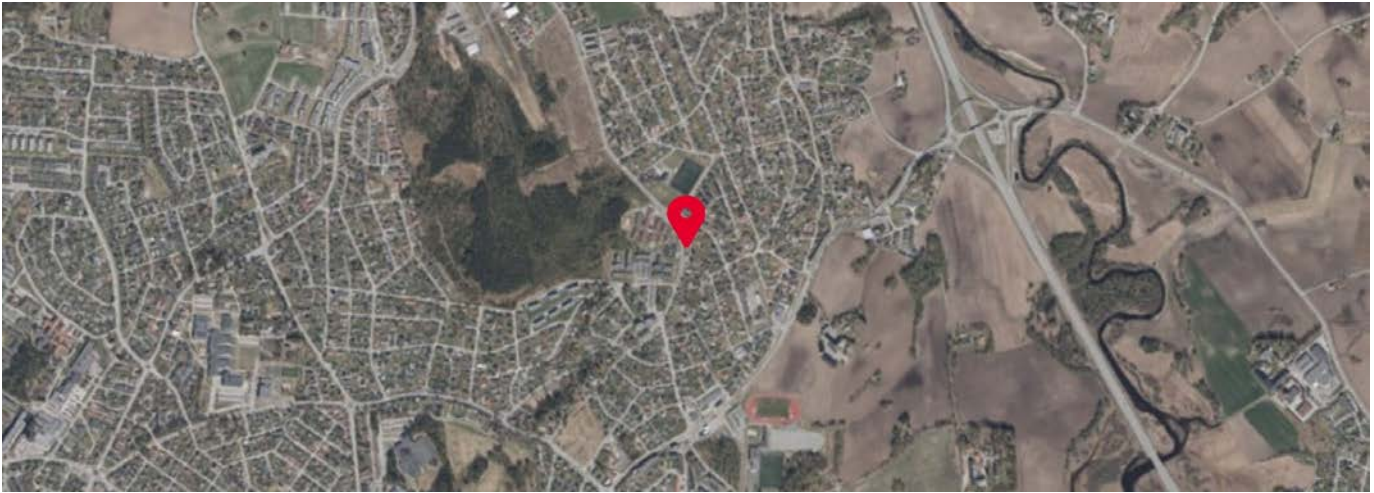
 Klukehagen/Smeby


 Hamar

 Norge

Sivilstand

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Fribeten 7
2319 HAMARMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik LienTelefon: 472 54 889
E-post: fredrik.lien@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre