

An aerial photograph of a white, two-story house with a dark grey roof and a balcony. The house is situated on a large, green lawn with a curved stone retaining wall. In the background, there are other houses and trees under a blue sky with scattered clouds. The word 'aktiv.' is written in a dark red, lowercase font in the top right corner.

aktiv.

Bispegata 17, 2315 HAMAR

STORHAMAR



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 9 900 000,-
Omkostn.: Kr 248 890,-
Total ink omk.: Kr 10 148 890,-
Selger: Magne Rydland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1936
BRA-i/BRA Total 281 kvm/347 kvm
Tomtstr.: 1 116.4 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 1116
Oppdragsnr.: 1213250202

DITT NYE HJEM

Dette er en meget pen og velholdt enebolig i et rolig og attraktivt boligområde på Storhamar. Eiendommen har en romslig tomt med solrike uteplasser og en pent opparbeidet hage som gir gode muligheter for både lek, avslapning og hageaktiviteter. Boligen fremstår som familievennlig og praktisk, med god plass til både små og store. Huset inneholder to store og lyse stuer med et åpent kjøkken, i tillegg til fire soverom, to bad, separat toalettrom og eget vaskerom. Eiendommen har både kjeller og loft som gir ekstra lagringsplass. Dobbeltgarasje med lagringsrom i underetasjen gir rikelig med plass til både biler, utstyr og oppbevaring.

Her bor du tilbaketrukket til, men likevel med kort vei til Mjøsa, sentrum, skoler og barnehager. Med andre ord nærhet til "alt"!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	66
Egenerklæring	111
Energiattest	118
Nabolagsprofil	119
Budskjema	128

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 281 kvm

BRA - e: 66 kvm

BRA totalt: 347 kvm

TBA: 45 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 110 kvm Vindfang, hall, trapperom, gang, stue, spisestue, kjøkken, hagestue, vaskerom, toalettrom og sideinngang.

2. etasje

BRA-i: 86 kvm Trapperom, gang, stue/soverom, tre soverom og to bad.

Loft

BRA-i: 18 kvm Lagerrom.

Kjeller

BRA-i: 67 kvm Fire kjellerrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

31 kvm Terrasser.

2. etasje

14 kvm Balkong.

Garasje.

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 21 kvm Lagerrom.

1. etasje

BRA-e: 45 kvm Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

ALH: Areal med lav takhøyde (Ikke målbart areal - Areal under 190 cm).

Loft: Areal på (avrundet) 68 m² som ikke er målbart pga. for lav takhøyde/skråtakts-regel.

TBA: Ikke bruksareal: Terrasser, balkonger, åpen veranda, utvendig overbygd areal, altan ol.

1. Etg: Overbygd tak/gulv ved inngang på (avrundet) 9 m², er oppgitt som TBA.

1. Etg: Terrasse på (avrundet) 22 m², er oppgitt som TBA.

2. Etg: Balkong på (avrundet) 14 m², er oppgitt som TBA.

Tomt

Eiertomt på ca. 1 116 m². Tomten har hage opparbeidet med plen

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

Denne eneboligen har en meget attraktiv beliggenhet på Storhamar med nærheten til Domkirkeodden. Området er svært rolig og barnevennlig med sentral beliggenhet og nærhet til Hamar sentrum. Til sentrumskjernen er det ca. 1,3 km hvor du finner et rikt tilbud av koselige kaféer og restauranter som Kai og Mattis, Vicotriahaven og Nagomi, i tillegg til en rekke hyggelige butikker. Nærmeste dagligvarebutikk er Rema 1000 som ligger ca. 600 meter fra boligen. I Hamar sentrum finner du også kulturhuset med kino, bibliotek og en rekke forestillinger og konserter året igjennom. Det er kort veg til CC Hamar og Maxi Storsenter som tilbyr et rikholdig utvalg av butikker og spisesteder.

Fra eiendommen er det kun ca. 400 meter å gå ned til vannkanten ved Mjøsa hvor det er bademuligheter. Derfra går det fin tursti ut mot Domkirkeodden, videre forbi Jernbanemuseet og mot Jessnes. I andre retningen kommer du til Koigen hvor det er blant annet sandstrand, skateanlegg og volleyballbaner. I sommerhalvåret er det flere serveringssteder lang vannkanten, hvor Mjøsfronten med både vannaktiviteter, bar og flere matboder har blitt et veldig populært område.

Ankerskogen svømmehall ligger ca. 1,5 km fra boligen. I området rundt er det turstier, frisbeegolfbane og fine uteområder for både store og små. Nærmeste barnehage er Bambini Montessori barnehage som ligger ca. 9000 meter fra boligen. Greveløkka barneskole ligger ca. 1,4 km fra boligen, mens det er ca. 1,7 km til Ajer ungdomsskole og Hamar katedralskole.

Byggemåte

Utvendig:

Taktekkingen er av betongtakstein og ble lagt nytt i 1996. Utvendig tak ble avrettet, opplektet, og lagt ny betongstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Snødekte forhold, og vurdering er basert på alder. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Vurdering basert på alder. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Metall i takrenner, nedløp og beslag. Vindskier som er malte og beslag på isbord. Veggene har trekonstruksjoner. Ihht eier er det stående 5" (toms) reisverksvegger med skråbånd. Tilbygd del fra 1984-1986 med bindingsverkskonstruksjon. Ihht mottatt liste/påkostninger fra eier: Etterisolering, innblåsing av rockwool, 1. og 2. etg i 1982. Fasade/kledning har stående bordkledning, type låvepanel og var ny i 1984-86. Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i treverk. Plassbygde takstoler og bordtak som undertak fra byggeår. Loft med tregulv og har adkomst via loftstrapp. Bygningen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass. fra bla. 1983, 1997, og 2019. Åpningsvinduer og faste vinduer. Noen kjellervinduer fra byggeår. Hagestue med doble skyvedører og isoelrglass, nytt i 2007. Bygningen har foliert hovedytterdør med glass. Malt ytterdør med glass fra 1984. Bygningen har i 2. etg malt balkongdør med 2-lags glass og trekarmer fra 1994. Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Snødekte forhold, og vurdering er basert på synlige forhold og alder. Nærmere undersøkelser må eventuelt gjøres når det er snøfritt. 1. etg: Overbygd tak med tregulv ved inngangspartiet, størrelse er avrundet 4 m². 1. etg: Utgang fra hagestue til terrasse med adkomst til hage. Terrasse med impregnert tregulv, størrelse er avrundet 22 m². 2. etg: Utgang til balkong med impregnert tregulv, og det skal være duk og pappekking. Størrelse er avrundet 12 m². Høyde på rekkverk er ca. 97 cm. Utvendig tretrapper til inngangspartiet og sideinngang. Utvendig tretrapp fra terrasse til hage og denne trappen var snødekt, og vurdering er basert på synlige forhold og alder.

Innvendig:

Innvendige overflater med varierende alder: Gulv: Fliser, laminatgulv, parkettgulv, lakkert tregulv, oljet tregulv, og gulvbelegg. Vegger: Panelte overflater- malt panel, ferdigpanel, brystningspanel, malt tapet, Himlinger: Panelte overflater- malt panel, ferdigpanel, malte plater, takessplater, og malte kryssfinerplater som er oppruttet. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv mot grunnen i kjeller. Stue: Målt fra åpning mot spisestue til yttervegg- sørside: Målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt ca. 18 mm høydeforskjell over hele rommet. Spisestue: Målt fra åpning stue til yttervegg nordside: Målt ca. 8 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt ca. 17 mm høydeforskjell over hele rommet. Hovedsoverom 2. etg: Målt ca. 10 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m.

Målt ca. 3 mm høydeforskjell over hele rommet. Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis. Åpen murt peis murt med teglstein. Ihht. mottatt liste/påkostninger fra eier: Ny rentbrennende ovn i stuen i 2018. Oppussing av pipe, utvendig, med forblending av murstein i 1996. Rom under terreng:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt (murvegger). Rommene konstruksjoner som gjør hulltaking unødvendig. Det er en ventil og en kanal med friluft i kjeller. Boligen har malt tretrapp med repos mellom etasjer. Lofstrapp i treverk fra 2. etasje til loft. Kjellertrapp ny i 2012: Lakkert tretrapp i 90 graders vinkel fra 1. etasje til kjeller. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. 2-fløyet fyllingsdør med glass og sprosser og fyllingsdører med glass og sprosser. Skyvedørsgarderobe med 2 dører i sideinngang. Skyvedørsgarderobe med 3 dører i hovedsoverom. Skyvedørsgarderobe med 2 dører i ett soverom. Laminert garderobeskap.

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

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

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

- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert. Bordtak - tre over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Betongtakstein 30 år - "Halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

- Veggkonstruksjon: et er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Råteskade i kledning ved ett vindu i 1. etasje.

- Takonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Ingen synlig lufting i utvendige takutstikk som er tette, og det er tett i raftet (overgang tak/vegg) på loftet, og er vanlig pga alder. Tegn til dårlig utlufting i raftet med begynnende svertesopp/soppvekst (sort beleg) i undertaket på det ene hushjørnet. Liten skade i tregulv pga kondensering i fm lufting/rør.

- Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Sideomramninger/kledning utvendig står ned mot vannbrett (skal være mellom ca. 6 og 10mm glippe). Vinduer uten beslag på vannbrett. Under vinduer må det alltid monteres vannbrettbeslag. Det er løsning uten vannbrett/beslag og lufting over vinduer og dører utvendig. Utforing i treverk fra vinduer/dører til bakkant veggkledning. Potensielt kondensvann som renner ned på baksiden av den utvendige kledningen og på vindsperra, må ledes ut - og normalt er dette med beslag over vinduet. Oppkanten på vannbrettbeslaget må derfor stikke opp bak veggens vindsperra. (dette kan sløyfes der vinduer/dører ligger under skjermende bygningsdeler som takutstikk eller tett balkong). Kjellervinduer er nær grunnen/bakken (bør være min 15 cm).

- Utvendige dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er ikke beslag under balkongdør utvendig.

- 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. Det er påvist andre avvik: Det er i ett rom i uoppvarmet kjeller lagt en plast i himling/etasjeskiller mot 1. etasje. Uisolerte felt i etasjeskiller mellom kjeller og 1. etg. Dette er over tidligere sistene i kjeller.
- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Diverse saltutslag på mur i kjeller. (Fukt transporterer vannløselige saltmineraler ut til overflaten, der fordampes vannet, og mineralene blir liggende igjen på overflaten). (Ingen ventilering i kjeller gir TG 3 ihht rapportstandarden).
- Innvendige trapper: Se pkt. "Helse, miljø og sikkerhet" for bemerkninger.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Vannrør av plast og kobber: Når det er passert 25 år, er halvparten av forventet brukstid oppbrukt og gir TG 2. Tettemuffer gjelder i kjøkkenbenk. Merking av rørkurser gjelder i rørskap. Rør-i-rør i kjeller er koblet uten rørskap som i utgangspunktet er ett krav til ett komplett anlegg, men er vanlig forekommende på nyere anlegg i eldre boliger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Det har vært en del kondensering i fm lufting på loft. Korrosjon (rust) i kjellersluk.
- Ventilasjon: Naturlig ventilering er ikke avvik i forhold til krav ved oppføringstidspunktet, men gir TG 2 ihht rapportstandarden. Naturlig ventilering er vanlig på eldre hus, men er ikke etter dagens forskrifter.
- Andre tekniske installasjoner - sentralstøvsuger: Vurdering basert på alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert etter 7-10. Beregnet levetid ca. 20 år, avhengig av bruksmønster og hyppighet.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er kun observert mindre riss/sprekker. Det er tykk grunnmur og skjulte råteskader i etasjeskiller mot utvendig side kan erfaringsmessig forekomme uten at det lar seg inspisere.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Det er ikke fall fra grunnmur og ut fra boligen - rundt hele boligen, med fare for fukt/overvann mot grunnmur. Det anbefales på generelt grunnlag fall på terreng ut fra boligen/grunnmur med fall minst 1:50 i 3 meters lengde ut fra bygningen, slik at overflatevann ledes bort.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Vannledning over 25 år - mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Avløpsrør: Soilrør/Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3. Vurdert med TG 2 da det ikke foreligger noen opplysninger om rørbrudd.

- Tilliggende konstruksjoner våtrom på vaskerom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Rommet har ikke våtromsstandard i våtsoner, og er vanlig pga alder. Rommet må i utgangspunktet oppgraderes.
- Tilliggende konstruksjoner på våtrom bad 1: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Rommet må i utgangspunktet oppgraderes.
- Overflater gulv på bad 2: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Fallfohold 1:50 80 cm ut fra sluk (16mm) er under 16 mm.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad 2: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

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

- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Ingen synlig utvendig tettesjikt på grunnmur. Stedvis noe salt/kalkutslag og tegn til fuktgjennomslag etter opptak av fukt i kjellerrom. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i bemerkninger og at forventet brukstid for dreneringen er passert (60 år). Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Oljetank: Det foreligger krav om sanering av oljetank. Ukjent hvor tanken ligger nedgravd. Ihht. eier ligger den mot yttervegg på nordside, og lar seg inspisere. Generell informasjon: Oljefyring i private hjem er i utgangspunktet forbudt etter 2020. Tanker som permanent tas ut av bruk, skal tømmes og graves opp. Tanker som ikke kan gjenbrukes uten fare for lekkasje, skal destrueres. Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk, rengjøres og fylles med sand, grus og lignende i stedet for oppgraving. For gjenfylte og oppgravde kondemnerte tanker skal påfyllingsanordningen fjernes eller sikres slik at utilsiktet påfylling eller forsøk på påfylling forhindres.

- Generell på vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerom uten våtromsstandard. Vanlig forekommende og rommet fungerer slik det fremstår. Rommet har ikke sluk, som er ett krav i fm ett våtrom.

- Generell på bad 1: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad fra før 1997 får ut fra standardens krav TG 3. Rommet fungerer foreløpig slik det fremstår, og standardens krav setter tilstandsgraden ut fra alder. Det er sluk i dusjsone, og det er høy kant (ca. 7-8 cm) som stenger for eventuelt vann fra utsiden. Dørterskel er lavere enn denne kanten. Ingen synlig membransokkel på røroppstikk i gulv ved toalett. Det er membran på røroppstikk under innredning, men er uten membransokkel/rørmansjetter. Sluk med elde/korrosjon.

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

- Varmesentral.
- Forstøtmningsmurer.

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:

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?: 1992.

Firmanavn: Helleberg AS.

Beskrivelse av arbeidet: Flislegging av golv, vegger, dusjnisje.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019.

Firmanavn: Kai Morten Lindstad.

Beskrivelse av arbeidet: Støpt golv med banebelegg og sluk, baderomspanel, ventilasjon (uttrekksvifte) ventilasjonshol nederst i døras, varme i golv.

Rørkoplingskap. Avrennings"tut", til golv.

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

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

Ser i sluk at det er membran på golv. Eg reknar med at dette er gjort skikkeleg av fagfolk.

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

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?: 1986.

Firmanavn: Byggmester Jarle Ellefseter.

Beskrivelse av arbeidet: Jarle E var tømmer og utførte innvendig panelarbeid i hovedstova. Har retta også opp taket på hovudhuset ved å lekte det om slik at det alt vart "rett" og la takstein. Forblending av pipa vart gjort i 1996 av eit firma i Stange.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1986.

Beskrivelse av arbeidet: Eg har utført ein del av panelarbeidet utvendig. Det er ståande panel. Eg gjekk i lære hos byggmeister Sigmund Ladstein hausten 1966-våren 67, Sinsenvegen 25, Oslo, det vi var med å totalrenoverte ein større villa, men eg har ikkje fagbrev.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1997.

Firmanavn: Th. Johansen og Sønner AS.

Beskrivelse av arbeidet: Oppføring av uthus med kjellerrom, legging av getongelementer med påstøp som golv i garasjebygget.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1999.

Beskrivelse av arbeidet: Muring av lecavegger, uthus ca 50 kvm. Dette gjorde eg stort sett sjølv om med hjelp fra venner. Ferdige takstoler fra Ringsaker Almenmning.

Lekting og legging av takstein- Leide stillas.

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

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015.

Firmanavn: Steinar Løvbak AS.

Beskrivelse av arbeidet: Nytt inntak av vann fra hagen i Bispegata 17B. Det bla lagt nytt inntak med innlagt varmekabel.

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?: 2001.

Firmanavn: Tynsetfirma. Nå har de også avdeling i Elverum.

Beskrivelse av arbeidet: Vi monterte den røste luft - til luft varmepumpa i 2001. Den fungerte godt i 17 år. i 2018 monterte vi ny tilsvarende. Det har vært vår primærvarmekilde.

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

Det var en tank på eiendommen da vi kjøpte den. Arne Flagstad AS, Løten, tømte den tanken grundig for 42 år siden. Det ble utført inspeksjon med camera og tanken er helt tom er "tørr".

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: Elverum Elektro AS.

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap med automatsikringer.

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

Vi har bygget til inngangspartiet, carport og uthus.

Er tiltaket godkjent av kommunen?: Ja.

Takoverbygg ved hovedinngangen og kvardagsinngangen.

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

Eiendommens bygningsmasse består av enebolig oppført i 1936 på ca. 281 m² og garasje oppført i 1997 på ca. 66 m²

Totale areal for alle bygg og rom:

BRA-i: 281 m²

BRA-e: 66 m²

BRA totalt: 347 m²

TBA: 45 m²

GUA: 349 m²

ALH: 68 m²

Boligens bruksareal og romfordeling fordelt på etasje:

1. etasje

BRA-i: 110 m². Vindfang, hall, trapperom, gang, stue, spisestue, kjøkken, hagestue, vaskerom, toalettrom og sideinngang.

2. etasje

BRA-i: 86 m². Trapperom, gang, stue/soverom, tre soverom og to bad.

Kjeller

BRA-i: 67 m². Fire kjellerrom.

Loft

BRA-i: 18 m². Lagerrom.

Boligens øvrige areal:

TBA: 45 m². Terrasse og balkong.

GUA: 349 m².

ALH: 68 m². Areal på loft.

Tilleggsbygningers areal:

BRA-e: 66 m². Garasje og lagerrom.

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.

BRA-b (innglasset balkong mv.) - Bruksareal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e).

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

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

Parkering

Parkering i dobbelgarasje eller på egen gårdsplass.

Diverse

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

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- 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

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2021, 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 2041.

Feiing ble utført siste gang i 2025. Tilsyn ble sist gang utført i 2023, uten pålegg om utbedringer. Det er anmerket at følgende forhold bør følges opp:

1. Gammelt slukkeutstyr.
 2. Monteringsfeil. Teglskorstein er stedvis innkledd.
 3. Plassering av røykløp. For å sikre mot sideveis forskyvning må det monteres sklisikring i gesims eller takrenne før feiing kan utføres.
- Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Elektrisitet:

- Luft-til-luft varmepumpe fra 2018 i gang i 1. etasje.
- Gulvvarme i hagestue, ett bad i 2. etasje og gang med vaskerom.
- Panelovner i enkelte rom.

Vedfyring:

- Åpen peis og vedovn i stue.

Boligen har sentralfyring og diverse røropplegg i kjeller som ikke er i bruk. Selger opplyser at nedgrav oljetank ble tømt på 1980-tallet. Det foreligger ikke dokumentasjon på dette.

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

F

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.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 9 900 000

Omkostninger kjøper

9 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

247 500 (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))

248 890 (Omkostninger totalt)

265 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

268 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

10 148 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

10 165 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

10 168 590 (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 19 790,- 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. Det gjøres oppmerksom på at fakturert beløp for vann og avløp i 2025 var veldig lavt og det må derfor påregnes høyere kostnad knyttet til dette.

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

- Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr 3 492,-.
- Forbruk vann: Kr 42,71,- per kubikk.
- Forbruk kloakk: Kr 47,45,- per kubikk.
- Renovasjon: Kr 4 090,- (middels beholder - 140 liter).
- Feie- og tilsynsgebyr: Kr 868,- (feiing 1 pipeløp hvert 2. år).
- Eiendomsskatt: Kr 14 620,-.

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 1 398 439 for år 2024.

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 593 755 for år 2024.

Informasjon om formuesverdi

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 1116 i Hamar kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 103358, tinglyst den 22.08.1966. Gjelder bestemmelse om garasje/parkering. Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til bygningsloven. Naboeiendom i vest med gnr./bnr. 1/2454 har fått tillatelse til å føre opp garasjebygg i en avstand på inntil 0 meter fra felles tomtegrense. Nåværende og senere eiere av salgsobjektet forplikter seg til å ikke føre opp byggverk nærmere det/den prosjekterte garasjebygget enn det som følger av bygningslovens bestemmelser.

Følgende tinglyste rettigheter vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 104991, tinglyst den 30.07.1982. Gjelder rettigheter iflg. skjøte. Bestemmelse om veg. Salgsobjektet har veirett over naboeiendommer i sør med gnr./bnr. 1/ 5112 og 1/780.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen. Kommunen opplyser at dette ikke var vanlig for tiltak før på slutten av 1960-tallet. Boligen er oppført i 1936, men med påbygg senere år. Det er heller ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i forbindelse med påbygg.

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

Det er mottatt byggetegninger for enebolig og garasje fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei, via naboeiendom med gnr./bnr. 1/780 og 1/5112. Det er tinglyst veirett over disse eiendommene.

Regulerings- og arealplaner

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

Det gjøres oppmerksom på at en liten del av garasjen ligger utenfor eiendommens tomtengrense mot nord. På generelt grunnlag kan eier av nabotomten kreve bygningen flyttet. Kjøper overtar ansvar for nevnte forhold.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer innenfor byvekstgrensen, fra 2011. Eiendommen ligger i område med verneklasse Verneklasse 3 har en områdekarakter som ønskes bevart i den videre utvikling.

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.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at eneboligen er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder.

Eiendommen ligger i verneklasse 3 innenfor kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer innenfor byvekstgrensen. Eiendommen ligger også på Gul liste i kommunen. Konsekvensene av å stå på Gul liste avhenger av hvilken vernekategori kulturminnet er plassert i. Det er et sterkt vern knyttet til eiendommen. Det vil derfor kunne foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging, oppussing og generell utnyttelse av eiendommen. Tiltak for oppussing og eller endring på eiendommen må søkes om.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

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.

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1 % av salgssummen ved gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 19 500,-), søk i eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2 190,-), samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15 545,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

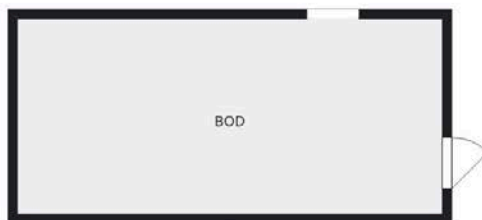
07.05.2026



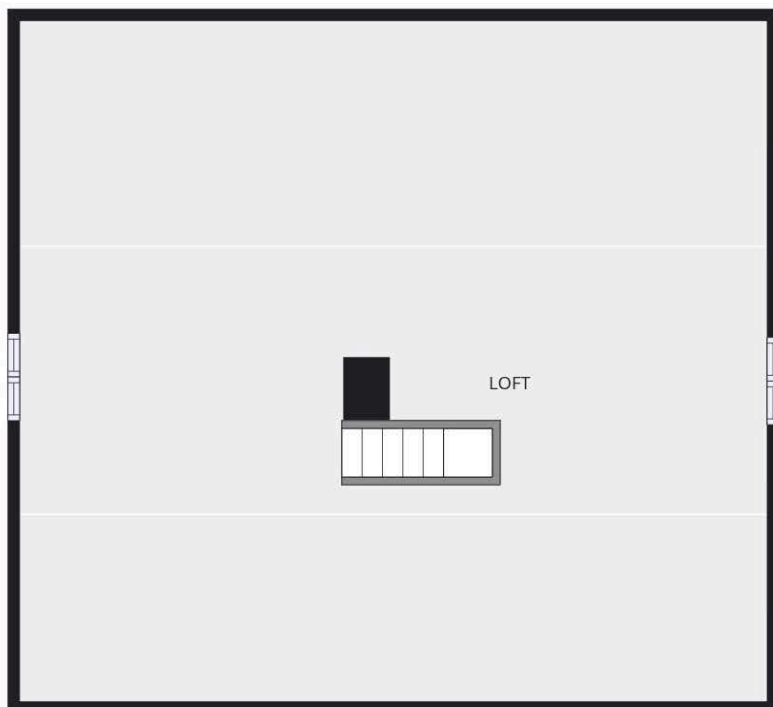
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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



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



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



Velkommen til Bispegata 17! Foto: Christian Aas.



Eiendommen ligger på attraktive Storhamar med nærhet til Domkirkeodden.



En meget pen og velholdt eiendom hvor det har vært stort fokus på å skape et hyggelig uteområde.



Eiendommen har en tilbaketrukket beliggenhet innerst i en avstikker fra Bispegata. Det er kun noen få hundre meter ned til Ridehusstranda.



Eneboligen er opprinnelig oppført i 1936 med flere, større påkostninger og oppgraderinger de senere år.



Her får du et lyst og tidløst kjøkken fra 2007 som er godt utnyttet med rikelig med skap- og benkeplass.



Kjøkkenet har hvite, glatte fronter og enkelte overskap med fronter med glass. Benkeplaten er av stein med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med liten skyllekum.



Kjøkkenet har integrert stekeovn og mikrobølgeovn i høyskap, platetopp med induksjon og gassbluss er integrert i benkeplaten, og det er integrert oppvaskmaskin i benkeskap. For øvrig er det plass til både frittstående kjøleskap og fryser.



Kjøkkenet er godt opplyst med rikelig med downlights i både himling og lyslist.



Det er halvøy ut mot spiseplassen som gjør kjøkkenet åpent og sosialt. I benkeplaten er det nedfelt stikkontakt som skjules når den ikke er i bruk.



Lyst og behagelig allrom med plass til både spisebord og sofagruppe.



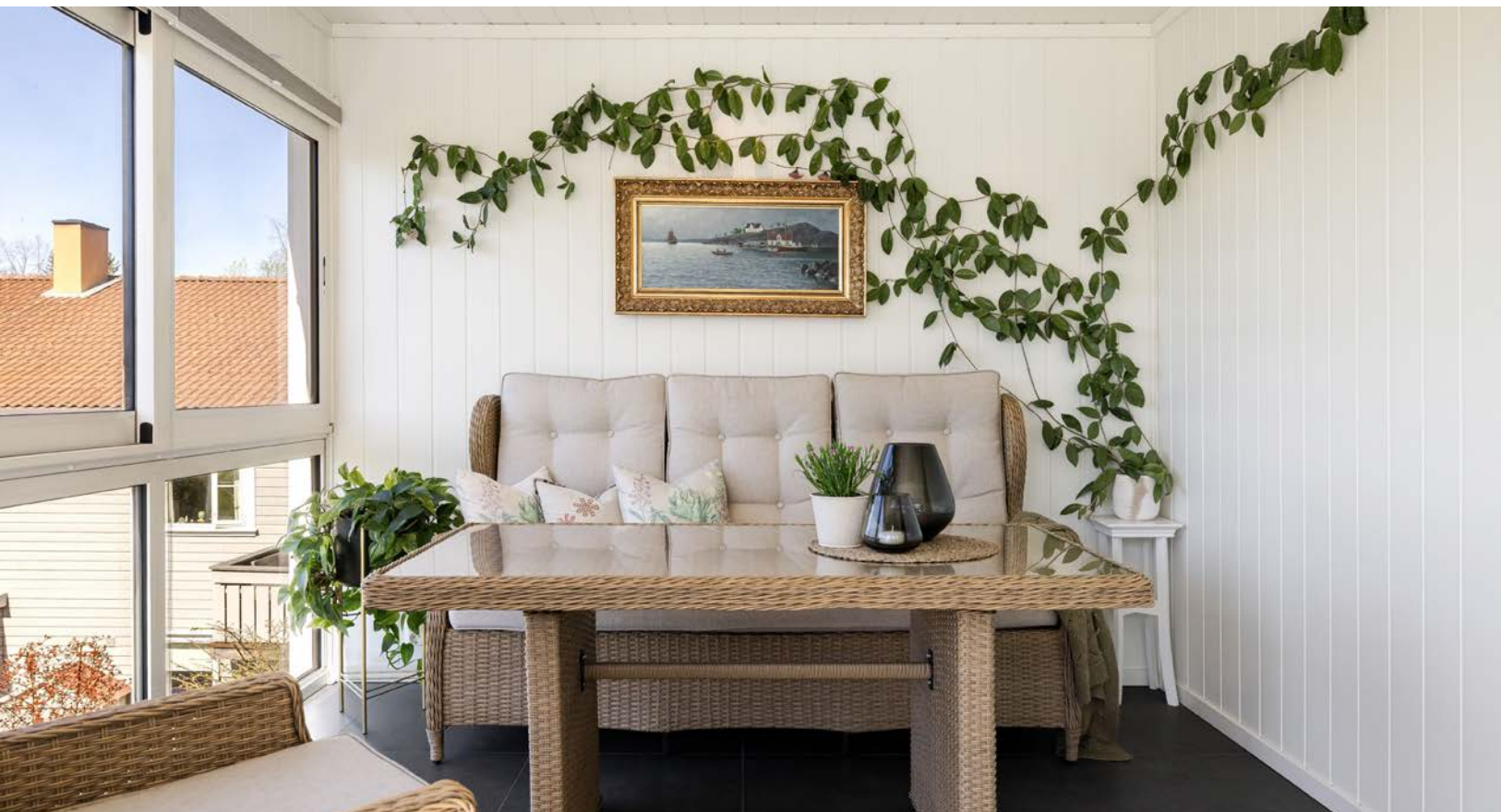
Er det behov for et større spisebord, kan hele rommet utnyttes til det.



Et hyggelig sted å invitere venner og familie til middag.



Fra stua er det utgang til en herlig hagestue.



Hagestua er tilbygd i 2021 og har flislagt gulv med varmekabler. I himlingen er det downlights.



Lyst og romslig rom med god plass til møbler og annet ønskelig.



Vinduene kan skyves til side for å få et luftigere rom. Det er montert pliseégardiner på vinduene mot vest.



Det er utgang til terrassen fra hagestua.



Terrassen er på ca. 22 m² og er bygget ny i 2021 i forbindelse med bygging av hagestue.



Den vender mot sør og vest noe som gir meget gode solforhold store deler av dagen.



Fint utsyn over hagen og området rundt. Ved hagestua er det montert markise om det skulle være behov for solskjerming.



Terrassen går rundt to av husets sider.



Det er plass til flere sittegrupper på terrassen og det er direkte adkomst til hagen.



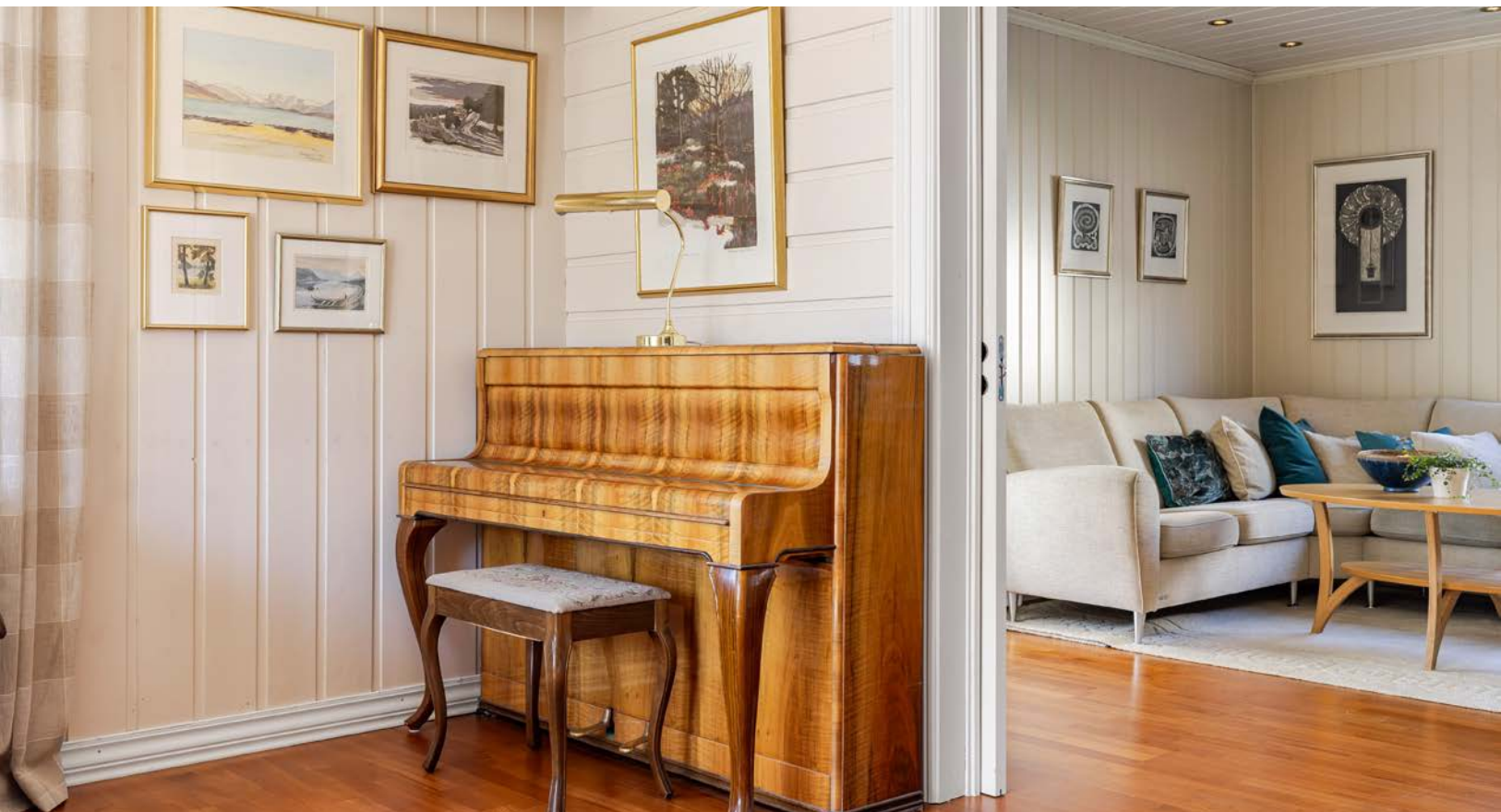
Videre inne i boligen finner du enda en stue.



Her er det store vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys.



Det er plass til sofagruppe, TV-møblement og flere andre ønskelige møbler.



Her er det til og med plass til piano.



Stua har åpen peis og vedovn for god stemning og lun varme.



Fra stua er det adkomst ut i gangen.



Herfra kommer du inn i et vindfang med plass til sko og yttertøy.



Boligen har to innganger og dette er ved hovedinngangen som har et romslig, overbygd inngangsparti på ca. 9 m².



Mellomgang med oppbevaringsplass.



Fra gangen er det adgang til separat toalettrom som er pusset opp i 2016.



Videre er det en lys hall med adgang til stue og til mellomgang som tar deg videre til kjøkkenet.



I hallen er det montert varmepumpe. Denne er satt inn ny i 2018.



Boligen har fire soverom, alle beliggende i 2. etasje.



Stort og lyst soverom med plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Rommet har rikelig med garderobeskap. Skyvedørgarderoben er satt inn ny i 2018.



Dette er det største soverommet som er av meget god størrelse. Rommet kan også egne seg godt som en TV-stue.



Her er det plass til dobbeltseng, skrivebord eller en romslig sofagruppe om man ønsker det.



Det er utgang til balkong fra rommet.



Balkongen er bygget over hagestuen som ble oppført i 2021. Den er på ca. 14 m².



Balkongen vender mot vest og har plass til en god sittegruppe. Det er montert markise på veggen.



Soverom nummer tre har en smart løsning med plassbygget seng med rom for seng, skrivebord eller annet ønskelig under.



Rommet har også garderober.



Rommet er malt i en lys grå farge med en grønn kontrastvegg.



Det fjerde soverommet har også plass til dobbeltseng.



Her er det lysmalte vegger.



Det er satt inn en romslig skyvedørgarderobe.



Flislagt bad i 2. etasje fra 1992.



Badet har gulvmontert toalett og en romslig baderomsinnredning med underskap og veggskap. Benkeplate med servant. I overkant er det speil og lys.



Dusjnise med dusjdører og veggmonert dusjbatteri.



Bad nummer to ble etablert i 2021 og har dusj med dusjdør og veggmonert dusjbatteri med regnfall.



Det har også servantskap med heldekkende servant. Veggskap og elektrisk uttak på vegg over servanten.



Hverdagsinngang med overbygd inngangsparti mellom garasjen og boligen.



Her er det inngang til entré med skyvedørgarderobe.



Videre kommer du til et lyst vaskerom med flislagt gulv og rikelig med innredning. Det er plass og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.



Gode arbeidsflater og praktisk vask.



Eiendommen har en meget pent opparbeidet tomt hvor det er gjort omfattende arbeid og oppgraderinger de senere år.



Pent opparbeidet gårdsplass med belegningsstein og sti videre rundt boligen.



Stor gårdsplass med belysning og adkomst til dobbelgarasje som er oppført i 1997.



I tillegg er det carport med biloppstillingsplass. Port med adkomst til hagen.



Hagen er opparbeidet med plan, hekk, busker og diverse beplantning.



Det er god plass å boltre seg på for både barn og voksne.



Det er opparbeidet bed med støttemur i deler av hagen.



Videre er det kort vei inn til Hamar sentrum med alt av fasiliteter og servicefunksjoner.







Det er også gangavstand til barnehager og skoler for alle alderstrinn.



Her bor du med andre ord i et populært, sentralt og rolig boligområde med nærhet til alt du trenger.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Bispegata 17, 2315 HAMAR
 HAMAR kommune
 # gnr. 1, bnr. 1116

Markedsverdi

10 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 347 m² BRA-i: 281 m²



Befaringsdato: 11.02.2026

Rapportdato: 23.02.2026

Oppdragsnr.: 15921-1570

Referansenummer: LS1604

Autorisert foretak: ICON Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kirkerud

Vår ref: ICON TAKST AS
Rune Kirkerud



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

ICON TAKST AS

ICON Takst AS med kontor i Løten kommune. Takstingeniør -Bygningssakkyndig Rune Juvet Kirkerud innehar 42 års erfaring med bred kompetanse innen byggfag/ bygningssakkyndige.

Medlem i Norsk takst. Sertifisert takstingeniør i 25 år i Norsk takst (Norges TakseringsForbund), og har gjennomført den lengste, offentlig godkjente takstutdanningen i Norge, i den eneste organisasjonen som stiller karakterkrav for å bli medlem, og som stiller høye krav til årlig etter- og videreutdanning. Medlem i Mesterforbundet.

Tilstandsrapport - Verditakst - Forhåndstakst - Tomtetakst - Alle typer eiendommer/bygninger.

Arealoppmålingsrapport basert på NS 3940:2023 - Oppmåling for nybygg/dokumentasjon av areal.

Reklamasjonssaker - Skadesaker - Skjønnsmann-Brannskjønn.

Uavhengig kontroll av våtrom/lufttethet og bygningsdeler.

Konsulentoppdrag bygg og eiendomssaker. Byggelånsoppfølging.

Overtagelsesforretning - Forbefaring - Overtagelse - 1 år's befaring.

Rapportansvarlig

Rune Kirkerud

Uavhengig Takstingeniør

post@icontakst.no

404 16 350



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskeom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tilstanden generelt på boligen ansees som normal, tatt i betraktning alder og av hva som er utført av vedlikehold og oppgraderinger etter opprinnelige byggeår. Planløsninger fra den tiden det ble oppført, og senere tilbygd og endret.

Boligen fremstår generelt i en normal standard. Utvendig kledning fra 1984-86 og takteking fra 1996. Kjøkken fra 2007 og ett baderom var nytt i 2018. Drenering fra opprinnelig byggeår. Det er noen bemerkninger pga bla. nyere krav/standarder, og som gir ihht dagens krav/rapportstandard TG 2 og 3, og er vanlig pga alder.

Det er diverse bemerkninger pga bla. nyere krav/standarder, observerte forhold, og som gir ihht dagens krav/rapportstandard TG 2 og 3.

Garasje / Carport:
Fremstår som normalt vedlikeholdt.
Bygget ansees å ha normal standard, hensyntatt type bygg og bruk.

Se forøvrig beskrivelser/detaljer om byggene i rapport.

Enebolig - Byggeår: 1936

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av betongtakstein og ble lagt nytt i 1996. Utvendig tak ble avrettet, opplektet, og lagt ny betongstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Snødekte forhold, og vurdering er basert på alder. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Vurdering basert på alder. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Metall i takrenner, nedløp og beslag. Vindskier som er malte og beslag på isbord.

Veggene har trekonstruksjoner. Ihht eier er det stående 5" (toms) reisverksvegger med skråbånd. Tilbygd del fra 1984-1986 med bindingsverkskonstruksjon. Ihht mottatt liste/påkostninger fra eier: Etterisolering, innblåsing av rockwool, 1. og 2. etg i 1982. Fasade/kledning har stående bordkledning, type låvepanel og var ny i 1984-86.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i treverk. Plassbygde takstoler og bordtak som undertak fra byggeår. Loft med tregulv og har adkomst via loftstrapp.

Bygningen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass. fra bla. 1983, 1997, og 2019. Åpningsvinduer og faste vinduer. Noen kjellervinduer fra byggeår. Hagestue med doble skyvedører og isoelrglass, nytt i 2007.

Bygningen har foliert hovedytterdør med glass. Malt ytterdør med glass fra 1984.

Bygningen har i 2. etg malt balkongdør med 2-lags glass og trekarmer fra 1994.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Snødekte forhold, og vurdering er basert på synlige forhold og alder. Nærmere undersøkelser må eventuelt gjøres når det er snøfritt.

1. etg: Overbygd tak med tregulv ved inngangspartiet, størrelse er avrundet 4 m².

1. etg: Utgang fra hagestue til terrasse med adkomst til hage. Terrasse med impregnert tregulv, størrelse er avrundet 22 m².

2. etg: Utgang til balkong med impregnert tregulv, og det skal være duk og pappekking. Størrelse er avrundet 12 m². Høyde på rekkverk er ca. 97 cm.

Utvendig tretrapper til inngangspartiet og sideinngang. Utvendig tretrapp fra terrasse til hage, og denne trappen var snødekt, og vurdering er basert på synlige forhold og alder.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med varierende alder:

Gulv: Fliser, laminatgulv, parkettgulv, lakkert tregulv, oljet tregulv, og gulvbelegg.

Vegger: Panelte overflater- malt panel, ferdigpanel, brystningspanel, malt tapet,

Himlinger: Panelte overflater- malt panel, ferdigpanel, malte plater, takessplater, og malte kryssfinerplater som er opprutet.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv mot grunnen i kjeller.

Stue: Målt fra åpning mot spisestue til yttervegg- sørside: Målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt ca. 18 mm høydeforskjell over hele rommet.

Spisestue: Målt fra åpning stue til yttervegg nordside: Målt ca. 8 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt ca. 17 mm høydeforskjell over hele rommet.

Hovedsoverom 2. etg: Målt ca. 10 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt ca. 3 mm høydeforskjell over hele rommet.

Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis. Åpen murt peis murt med teglstein.

Ihht mottatt liste/påkostninger fra eier: Ny rentbrennende ovn i stuen i 2018. Oppussing av pipe, utvendig, med forblending av murstein i 1996.

Rom under terreng:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt (murvegger). Rommene konstruksjoner som gjør hulltaking unødvendig.

Det er en ventil og en kanal med friluft i kjeller.

Boligen har malt tretrapp med repos mellom etasjer. Lofstrapp i treverk fra 2- etasje til loft.

Kjellertrapp ny i 2012: Lakkert tretrapp i 90 graders vinkel fra 1. etasje til kjeller.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. 2-fløyet fyllingsdør med glass og sprosser og fyllingsdører med glass og sprosser.

Skyvedørsgarderobe med 2 dører i sideinngang. Skyvedørsgarderobe

Beskrivelse av eiendommen

med 3 dører i hovedsoverom.
Skyvedørsgarderobe med 2 dører i ett soverom. Laminert garderobeskap.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerom i 1. etasje fra 1984-1986. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Fliser på gulv. Gulv uten sluk. Ferdigpanel på vegger. Malt panel i himling.
Rommet har laminert innredning med laminert benkeplate. Vaskekuem i innredning og opplegg for vaskemaskin. Spalteventil i vindu.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen (Rommet må i utgangspunktet oppgraderes pga alder/bemerkninger).

Bad 1

Baderom 1 - 2. etasje ble pusset opp i 1992. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom med fliser på gulv. Påstøpt dekke på trekonstruksjoner. Gulvet er flatt uten fall og det ble målt lokalt fall på ca. 1 cm i dusjsonen.
Fliser på vegger og dusjglassdør mot dusjsonen.
Rommet har gulvmontert toalett, innredning med servant og dusjsone.
Malt panel i himling. Mekanisk avtrekk på vegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen (Rommet må i utgangspunktet oppgraderes pga alder/bemerkninger).

Bad 2

Baderom 2 - 2. etasje fra 2018. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater med utseende som fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv ved dør til topp slukrist (krav min 25mm gulv/synlig topp membran- topp sluk). I tillegg er det ca. 25 mm kant ved døren som er vurdert å kompensere for manglende fall/høydeforskjell.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rørskap i våtzone/dusjsonen og er forutsatt med tett forbindelse til membransystemet i vegg.
Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjhjørne med dusjglassdør.
Det er mekanisk avtrekk. Mekanisk avtrekk på vegg og ingen tilluft i fm døren med tett dørterkel.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom- tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning type fra Tvis kjøkken.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, takhøye skap, og glassdører. Benkeplaten er av stein.
Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjon/gasstopp. Utvendig skap for gassbeholder.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med veggmontert wc og servant. Rommet har gulvbelegg og baderomsplater med utseende som fliser på vegger. Ferdigpanel i himling. Ventilering med mekanisk avtrekk, og tilluft ifm dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger med varierende alder.
Det er kobberør, kobber med plastkappe, forniklede kobberør, og plastrør (rør i rør).
Plastrør er besiktiget i rørskap plassert i baderom 2. etg, og åpent system i kjeller.
Plastrør i vanninntak og stoppekran i kjeller.

Avløpsledninger i boligen med varierende alder.

Det er synlige plast (PVC) avløpsrør i boligen. Soilrør ut fra gulv i kjeller.
Sluk i baderommene. Stakeluker på avløpsrør i kjeller.
Lukket system og lufting for avløpsanlegg, men det er vurdert at ett 110 mm rør via loft er luftingen ut over tak.

Boligen har naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon med vindusspalter på vinduer i boligen. Naturlig ventilering er normalt ut i fra byggets oppføringsstidspunkt.

Utvendig vannkran. Frostsikker.

Sentralfyranlegg i kjeller og diverse røropplegg som ikke er i bruk. Ikke vurdert. Anlegg som ikke er i bruk anbefales fjernet.

Det er installert varmepumpe. Skiftet ut i 2018. Service hvert andre år.

Varmtvannstanken er på 198 liter, type OSO med produksjonsår 2007.

Sentralstøvsugeranlegg av type Foma ny i 2007. Anlegg plassert i kjeller. Uttak i 1- og 2. etasje.

230V el-anlegg med åpent og skjult sprednett- el-anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer.
Norgespris er etablert (statlig ordning med strøm til fast pris). Når en bolig skifter eier vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Fundamentering/grunnforhold er ukjent, men ihht Norges Geologiske grunnundersøkelse NGU Nasjonal løsmassenedatadase (geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/) er det fyllmasser i grunnen i området.

Drenering fra byggeår som har utgått brukstid, og ut ifra byggeår kan det normalt være steinsatt drenering og/eller keramiske rør.
Drenering er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon. Det opplyses på generelt grunnlag at kvaliteten på fyllmassene, vanntilsiget og fuktpåkjeningen i grunnen er forhold som påvirker levetiden til dreneringen. Tilstanden til eventuelle rør og kummer under terrenget er ikke kontrollerbare. Ingen fysisk kontrollmulighet

Beskrivelse av eiendommen

av systemet. Vurdering basert på alder og ellers eventuelle synlige forhold.

Bygningen har grunnmur med tykke murte gråsteinsmurer (tidsmessig grunnmur -murte gråsteinsmurer med stein har ikke armering med jern-artering el.). Støpt gulv i kjeller.

Forstøtningsmur ved garasje/parkering. Høyde på muren over bakken ved garasje/parkering er ca. 75 cm (dagens krav til sikring er høyde min 100 cm). Snødekte forhold, og vurdering er basert på synlige forhold.

Forstøtningsmurer er av naturstein mot naboen og ble etablert i 1984.

Terrangforhold: Det er belegningstein i innkjøring, gårdsplass, parkeringsplass, og carport, utført av firma. Det er relativt flatt på fremsiden. Noe fall fra fremsiden langs sørsiden. og relativt flatt areal på sørsiden. Flate arealer og fall yt fra byggets vestside og nordside. Snødekte forhold rundt bygget, og vurdering er kun basert på synlige forhold.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Ledninger i bakken og er ikke mulig å kontrollere. Vurdering basert på alder og/eller synlige rør innvendig. Det er synlig soil/støpejern avløpsrør ned i såle i kjeller, og nyere vanninntak i kjeller.

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1936. Det er offentlig avløp via privat stikkledning.

Utvendig vannledning er av plast (PEL). Nytt inntak fra hagen i Bispegata 17 B i 2015. Det er offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Det er utvendig nedgravd oljetank av ukjent type og alder. Oljetanken ble ihht eiers egenerklæring tømt grundig av Arne Flagstad AS for 42 år siden (1983), og utført inspeksjon med kamera den gangen, og tanken var helt tom.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Enebolig:

- Balkong/terrasser og rom under balkong:

Balkong: Høyde på rekkverk ca. 97 cm (dagens krav 100 cm).

Terrasse: Rekkverk er lavere en 100 cm.

Terrasse: Mangler noe rekkverk fra terrassetrapp mot vegg.

- Utvendige trapper/adkomstarealer: Terrassetrapp er snødekt. Rekkverk er lavere en 90 cm.

- Innvendige trapper: Trapp 1- og 2. etg. Ikke håndlist. Rekkverk lavere en 90 cm. Over 10 cm mellom spiler (ca. 12 cm).

Loftstrapp har ikke håndlister og har ikke rekkverk/sikring mot trapp på loft.

Kjellertrapp: Rekkverk lavere en 90 cm. Åpninger mellom opptrinn er over 10 cm.

- Radon: Boligen ligger ligger i ett område med "moderta til lav" aktsomhetsgrad.

- Brann teknisk: Det er røykvarslerutstyr/brannslukningsutstyr. Røyk-brannvarsling til sentral.

- Brannceller: Enebolig og er en branncelle. Bygning med trekonstruksjoner.

- Rømningsvei: Hovedrømningsvei- Hovedytterdør. Alternativ rømningsvei (Terrassetør/Balkong/Vindu(er)).

Rømning via hoveddør via fellesareal/trapperom kan være én, mens et vindu eller balkong som er tilgjengelig for redning/slokking fungerer som en alternativ vei.

- Forstøtningsmurer: Mur ved garasje/parkeringsplass.

Rekkverk/sikring på forstøtningsmurer er lavere en dagens krav (min 100 cm).

- Flomfare: Ingen spesielle forhold funnet for denne eiendommen.

- Rasfare: Ingen spesielle forhold funnet for denne eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	347 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	281 m ²
Totalpris	10 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 10 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Diverse innvendige endringer i boligen i forhold til tegninger. Innglasert terrasse - hagestue er ikke med på tegning.

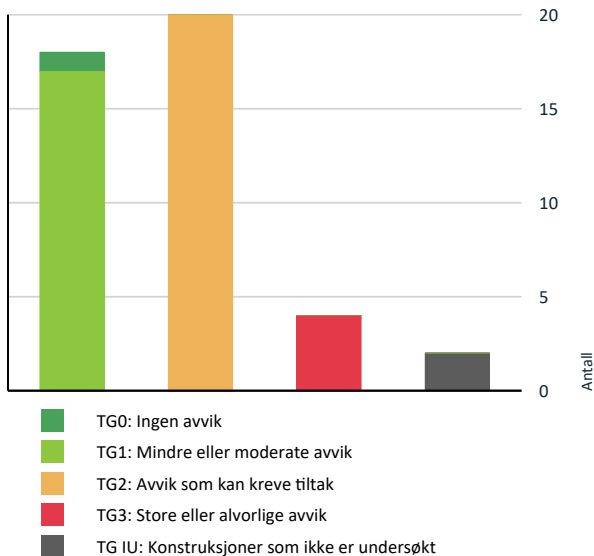
Garasje / Carport

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

Garasje/carport er ikke med på fremlagt tegning.

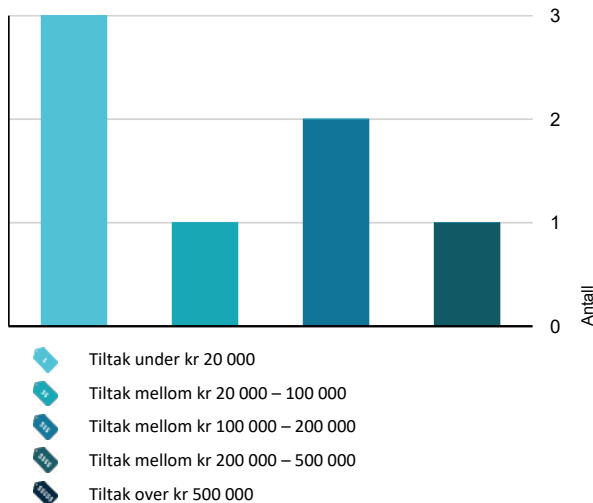
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Rapporten er avholdt etter beste skjønn. Heftelsesmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest/byggearkiv ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for rapporten.

Arealene er oppmålt etter: Takstbransjens Retningslinjer ved arealmåling av bolig.

Det kan være benyttet standard kommentarer på risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Dette er generelle tilleggsopplysning for bruker av rapporten, og er ikke spesielt for denne bolig/eiendom.

Opplysninger i rapport ifm påkostninger/oppgraderinger/vedlikehold etc er fra eier/eventuelt eiers representant i fm befaring.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad 1 > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøttningsmur - 2 [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1936

Standard

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

Vedlikehold

Fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Det er mottatt liste fra eier for alle oppgraderinger, moderniseringer, vedlikehold m.m. Opplistet nedenfor:
2022	Modernisering	Totalrenovering av grøntarealene. Ny «ferdigplen», støttemur for skråningen. Drenering fra skråning. Hagegartnerfirma planla og gjennomførte. Oppgradering av «gangveg» rundt huset. Kr 400.000,-. 106 planter, buskar og tre i jorda, og bringebær. Utført av Gaupen Planter AS.
2021	Vedlikehold	Utvendig maling av alle bygningene. Utført av malerfirma fra Raufoss.
2021	Modernisering	Riving av tidligere terrasse i 1. etg og veranda i 2. etg. Nytt bygg med isolert hagestue, flislagt gulv med varme, skyvedører ut mot terrasse, glassvegg mot hagen. Panel på vegg. Over hagestue en veranda med same ytre mål. Utgang til veranda fra soverom/kontor i 2. etg. Byggemeldt og godkjent Hamar Kommune/Statsforvaltaren i Innlandet. La nytt gulv ved inngangspartia, «Møre Royal». Kostnad kr. 430.000,-. Utført av ett firma fra Raufoss. Vindu Profilbygg.
2018	Modernisering	Ny reintbrennende ovn i stue.. Monterte skyvedørgarderobe på stort soverom. Furugolv på det største soverommet. Skyvedørgarderobe på soverom ved badet. Bytte av varmepumpe. Service hvert andre år.
2018	Modernisering	Bygde dusj (baderom) i enden av soveromsgang 2. etg. Ett firma fra Stange.
2017	Modernisering	Skiftet vinduer i tre soverom. Ett firma fra Stange.
2016	Modernisering	Pussa opp WC i 1. etg. Byggmester Hovde
2012	Modernisering	Ny kjellertrapp. Ett firma fra Espa.
2011	Modernisering	Malt alle hus. Drygolin.
2010	Modernisering	2010-17: Beleggingsstein på heile gardsplassen og «gangvei» rundt huset. Ca 300 kvm. A.O. Stenleggeren AS.
2007	Modernisering	Totalrenovering av tidligere spisestue og kjøkken. Fjernet vegg og laget ett allrom med kjøkken, spisebord, TV -krok. Doble skyvedører med glas inn til stove. Alle overflater er nye, Tvis Kjøkken, Kokeøy med gass og induksjon. (Investering kr 700.000,- kr) Innredning i det som vart kalt anretning. Likeins golv i allrom og stova, opp trappa og i gang 2. etg. Sentralstøvsuger med uttak i begge etasjer. Utført av Byggmester Jan Ivar Kjelby. Tvis Kjøkken. Elverum Elektro. Rørleggermester Steinar Løvbak AS.
2001	Modernisering	Installasjon av luft/luft varmepumpe, Panasonic. Ett firma fra Tynset.
1998	Modernisering	Terrasse med rekkverk. Trykkimpregnert.
1997	Modernisering	Solgte ca 700 kvm av tomt. Rev tidlegere garasje. Bygd ny garasje /uthus 50kvm, Leca. Betong golv. Rom under, egen inngang. Takhøgde 320 cm. Takstolar, Leddport bredde 500 cm. Høgde 270 cm. Ny gårds plass. Utført av Brede Vardeberg. Lokal entreprenør, Th. Johansen & sønner (Rolf Borge).
1996	Modernisering	Utvendig tak avretta, opplekt, ny betongstein, takrenner. Oppussing av pipe, utvendig, med forblending av murstein. Malte panelet, veggane, på stue. Murerfirma i Stange. Jarle Ellefsæter AS
1992	Modernisering	Pusset opp badet i 2. etg. Flislegging av alle flater, lakkert tak. Stort dusjrom. Utført av Byggmester Heggelund AS.
1987	Modernisering	Panelte stuen, forblending av peis/pipe.
1986	Modernisering	Gjorde om to små til ett stort soverom med utgang veranda. Stengde dør til badet. Furu golv, brystpanel, tapet. Lakkert trepanel i tak, Ny dør til terrasse.
1984	Modernisering	1984-1986: Ny utvendig kledning, utforing andre etg. Stående «låvepanel», nytt inngangsparti, og andre etasje lagt ut, utforing med isolasjon, 5 cm. Svart papp under panel. Kvardagsinngang, vaskerom, fliser, med varme i gulvet. Arkitekt Brede Vardeberg. Snekker Jarle Ellefsæter, Kjell Håkon Haugen. Eigeninnsats.
1984	Modernisering	Natursteinsmur mot nabo . Opparbeidet ny gårds plass.
1982	Modernisering	Etterisolering, innblåsing av rockwool, 1. og 2. etg. Firma fra Elverum

UTVENDIG

Taktekking

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og ble lagt nytt i 1996. Utvendig tak ble avrettet, opplektet, og lagt ny betongstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Snødekte forhold, og vurdering er basert på alder. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Vurdering basert på alder. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1996

Kilde: Andre opplysninger: Ihht mottatt liste/påkostninger fra eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Bordtak - tre over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Betongtakstein 30 år - "Halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

Metall i takrenner, nedløp og beslag. Vindskier som er malte og beslag på isbord.

Årstall: 1996

Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjoner. Ihht eier er det stående 5" (toms) reisverksvegger med skråbånd. Tilbygd del fra 1984-1986 med bindingsverkskonstruksjon.

Ihht mottatt liste/påkostninger fra eier: Etterisolering, innblåsing av rockwool, 1. og 2. etg i 1982.

Fasade/kledning har stående bordkledning, type låvepanel og var ny i 1984-86.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Råteskade i kledning ved ett vindu i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Råteskade kledning må skiftes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Råtekadet kledning ved vindu.



Råtekadet kledning ved vindu.



Råtekadet kledning ved vindu.



Nedkant av kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i treverk. Plassbygde takstoler og bordtak som undertak fra byggeår. Loft med tregulv og har adkomst via loftstrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ingen synlig lufting i utvendige takutstikk som er tette, og det er tett i raftet (overgang tak/vegg) på loftet, og er vanlig pga alder. Tegn til dårlig utlufting i raftet med begynnende svertesopp/soppvekst (sort beleg) i undertaket på det ene hushjørnet. Liten skade i tregulv pga kondensering i fm lufting/rør.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport



Veggventil for lufting i gavlvegg.



Tett i raftet (overgang vegg/tak). Tegn til lite lufting i raft.



Konstruksjoner.



Liten skade pga kondensering i fm lufting/rør.

🕒 TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass. fra bla. 1983, 1997, og 2019. Åpningsvinduer og faste vinduer. Noen kjellervinduer fra byggeår. Hagestue med doble skyvedører og isoelglass, nytt i 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Sideomramninger/kledning utvendig står ned mot vannbrett (skal være mellom ca. 6 og 10mm glippe).

Vinduer uten beslag på vannbrett. Under vinduer må det alltid monteres vannbrettbeslag.

Det er løsning uten vannbrett/beslag og lufting over vinduer og dører utvendig. Utføring i treverk fra vinduer/dører til bakkant veggkledning. Potensielt kondensvann som renner ned på baksiden av den utvendige kledningen og på vindsperra, må ledes ut - og normalt er dette med beslag over vinduet.

Oppkanten på vannbrettbeslaget må derfor stikke opp bak veggens vindsperra. (dette kan sløyfes der vinduer/dører ligger under skjermende bygningsdeler som takutstikk eller tett balkong).

Kjellervinduer er nær grunnen/bakken (bør være min 15 cm).

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Sideomramning/kledning ned på vannbrett uten beslag.



Sideomramning/kledning ned på vannbrett uten beslag.



Ingen vannbrett/beslag over vinduer.



Ingen vannbrett/beslag over vinduer.

TG 1 Dører

Bygningen har foliert hovedytterdør med glass. Malt ytterdør med glass fra 1984.

TG 2 Dører - 2

Bygningen har i 2. etg malt balkongdør med 2-lags glass og trekarmen fra 1994.

Årstall: 1994

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er ikke beslag under balkongdør utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Snødekte forhold, og vurdering er basert på synlige forhold og alder. Nærmere undersøkelser må eventuelt gjøres når det er snøfritt.

1. etg: Overbygd tak med tregulv ved inngangspartiet, størrelse er avrundet 9 m².

1. etg: Utgang fra hagestue til terrasse med adkomst til hage. Terrasse med impregnert tregulv, størrelse er avrundet 22 m².

2. etg: Utgang til balkong med impregnert tregulv, og det skal være duk og pappekking. Størrelse er avrundet 14 m². Høyde på rekkverk er ca. 97 cm.

Tilstandsrapport



Terrasse



Terrasse.



Balkong.



Balkong.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig tretrapper til inngangspartiet og sideinngang. Utvendig tretrapp fra terrasse til hage, og denne trappen var snødekt, og vurdering er basert på synlige forhold og alder.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater med varierende alder:

Gulv: Fliser, laminatgulv, parkettgulv, lakkert tregulv, oljet tregulv, og gulvbelegg.

Vegger: Panelte overflater- malt panel, ferdigpanel, brystningspanel, malt tapet,

Himlinger: Panelte overflater- malt panel, ferdigpanel, malte plater, takessplater, og malte kryssfinerplater som er oppruttet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv mot grunnen i kjeller.

Stue: Målt fra åpning mot spisestue til yttervegg- sørside: Målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt ca. 18 mm høydeforskjell over hele rommet.

Spisestue: Målt fra åpning stue til yttervegg nordside: Målt ca. 8 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt ca. 17 mm høydeforskjell over hele rommet.

Hovedsoverom 2. etg: Målt ca. 10 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt ca. 3 mm høydeforskjell over hele rommet.

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.
- Det er påvist andre avvik:

Det er i ett rom i uoppvarmet kjeller lagt en plast i himling/etasjeskiller mot 1. etasje.

Uisolerte felt i etasjeskiller mellom kjeller og 1. etg. Dette er over tidligere sistene i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- 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.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Plasten som er lagt i himling må etter min vurdering fjernes.

Uisolerte felt må etter min vurdering isoleres. Kostnadsestimat er kun et ca. beløp.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Kjeller: Plast i himling.



Kjeller: Plast i himling.



Kjeller: Uisolerte felt i etasjeskiller.



Kjeller: Uisolerte felt i etasjeskiller.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis. Åpen murt peis murt med teglstein.

Ihht mottatt liste/påkostninger fra eier: Ny rentbrennende ovn i stuen i 2018. Oppussing av pipe, utvendig, med forblending av murstein i 1996.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tilstandsrapport



Peis.



Vedovn.



Feieluke i kjeller.



Riss/sprekker i pipe/mur over feieluke.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt (murvegger). Rommene konstruksjoner som gjør hulltaking unødvendig. Det er en ventil og en kanal med friluft i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Diverse saltutslag på mur i kjeller. (Fukt transporterer vannløselige saltmineraler ut til overflaten, der fordamper vannet, og mineralene blir liggende igjen på overflaten).

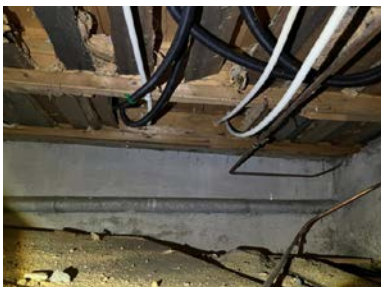
(Ingen ventilering i kjeller gir TG 3 ihht rapportstandarden).

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.
- Andre tiltak:

Det anbefales på generelt grunnlag bedre ventilering.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ingen ventil i grunnmur.



Saltutslag.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med repos mellom etasjer. Lofstrapp i treverk fra 2- etasje til loft. Kjellertrapp ny i 2012: Lakkert tretrapp i 90 graders vinkel fra 1. etasje til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Se pkt "Helse, miljø og sikkerhet" for bemerkninger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Trapp mellom 1- og 2. etasje.



Loftstrapp.



Kjellertrapp.



Kjellertrapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. 2-fløyet fyllingsdør med glass og sprosser og fyllingsdører med glass og sprosser.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobe med 2 dører i sideinngang. Skyvedørgarderobe med 3 dører i hovedsoverom.
Skyvedørgarderobe med 2 dører i ett soverom. Laminert garderobeskap.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom i 1. etasje fra 1984-1986. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fliser på gulv. Gulv uten sluk. Ferdigpanel på vegger. Malt panel i himling.
Rommet har laminert innredning med laminert benkeplate. Vaskekum i innredning og opplegg for vaskemaskin. Spalteventil i vindu.

Årstall: 1984

Tilstandsrapport

Kilde: Andre opplysninger: Ihht mottatt liste/påkostninger fra eier.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerom uten våtromsstandard. Vanlig forekommende og rommet fungerer slik det fremstår.

Rommet har ikke sluk, som er ett krav i fm ett våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Våtrom fra før 1997 får ut fra standardens krav TG 3.

Dagens bruk må opprettholdes til det eventuelt oppgraderes. Estimert kostnad er om det eventuelt etableres nytt, og er kun et ca. beløp.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vaskerom.



Vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen (Rommet må i utgangspunktet oppgraderes pga alder/bemerkninger).

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Rommet har ikke våtromsstandard i våtsoner, og er vanlig pga alder. Rommet må i utgangspunktet oppgraderes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Benytte rommet som i dag, uten vann på vegger og gulv, til det blir oppgradert.

2. ETASJE > BAD 1

TG 3 Generell

Baderom 1 - 2. etasje ble pusset opp i 1992. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderom med fliser på gulv. Påstøpt dekke på trekonstruksjoner.

Gulvet er flatt uten fall og det ble målt lokalt fall på ca. 1 cm i dusjsonen.

Fliser på vegger og dusjglassdør mot dusjsonen.

Rommet har gulvmontert toalett, innredning med servant og dusjsone.

Malt panel i himling. Mekanisk avtrekk på vegg.

Årstall: 1992

Kilde: Andre opplysninger: Ihht mottatt liste/påkostninger fra eier.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Bad fra før 1997 får ut fra standardens krav TG 3.

Rommet fungerer foreløpig slik det fremstår, og standardens krav setter tilstandsgraden ut fra alder.

Det er sluk i dusjsone, og det er høy kant (ca. 7-8 cm) som stenger for eventuelt vann fra utsiden. Dørterskel er lavere en denne kanten.

Ingen synlig membransokkel på røroppstikk i gulv ved toalett.

Det er membran på røroppstikk under innredning, men er uten membransokkel/rørmansjetter.

Sluk med elde/korrosjon.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Rommet fungerer foreløpig slik det fremstår. Estimert kostnad er om det eventuelt etableres nytt. Kostnadsestimat er avhengig av standard.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Baderom 1 - 2. etg.



Baderom 1 - 2. etg.



Høy kant ca 7-8 cm til dusjsone.



Sluk.

2. ETASJE > BAD 1

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen (Rommet må i utgangspunktet oppgraderes pga alder/bemerkninger).

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Rommet må i utgangspunktet oppgraderes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Benytte rommet forsiktig som i dag, til det blir oppgradert.

2. ETASJE > BAD 2

Generell

Baderom 2 - 2. etasje fra 2018. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2018

Kilde: Andre opplysninger: Ihht mottatt liste/påkostninger fra eier.

Tilstandsrapport



Baderom 2 - 2. etg.



Baderom 2 - 2. etg.

2. ETASJE > BAD 2

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater med utseende som fliser. Taket er malt.

Årstall: 2018

Kilde: Andre opplysninger: Ihht mottatt liste/påkostninger fra eier.

2. ETASJE > BAD 2

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv ved dør til topp slukrist (krav min 25mm gulv/synlig topp membran- topp sluk). I tillegg er det ca. 25 mm kant ved døren som er vurdert å kompensere for manglende fall/høydeforskjell.

Årstall: 2018

Kilde: Andre opplysninger: Ihht mottatt liste/påkostninger fra eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Fallføhold 1:50 80 cm ut fra sluk (16mm) er under 16 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

For å lukke avviket må fall/høydeforskjell utbedres, men det er ikke vurdert utbedring/kostnadsestimat.

2. ETASJE > BAD 2

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rørskap i våtsone/dusjsonen og er forutsatt med tett forbindelse til membransystemet i veggen

Årstall: 2018

Kilde: Andre opplysninger: Ihht mottatt liste/påkostninger fra eier.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i henhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



Sluk.



Sluk.



Rørskap i våtsone/dusj.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjhjørne med dusjglassdør.

Årstall: 2018

Kilde: Andre opplysninger: Ihht mottatt liste/påkostninger fra eier.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Mekanisk avtrekk på vegg og tilluft i fm døren.

Årstall: 2018

Kilde: Andre opplysninger: Ihht mottatt liste/påkostninger fra eier.

2. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom- tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2018

Kilde: Andre opplysninger: Ihht mottatt liste/påkostninger fra eier.

Tilstandsrapport



Hulltaking.



Hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning type fra Tvis kjøkken.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, takhøye skap, og glassdører. Benkeplaten er av stein.

Det er integrert kjøleskap, fryseskop, oppvaskmaskin, komfyr og induksjon/gasstopp. Utvendig skap for gassbeholder.

Årstall: 2007

Kilde: Andre opplysninger: Ihht mottatt liste/påkostninger fra eier.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2007

Kilde: Andre opplysninger: Ihht mottatt liste/påkostninger fra eier.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med veggmontert wc og servant. Rommet har gulvbelegg og baderomsplater med utseende som fliser på vegger. Ferdigpanel i himling. Ventilering med mekanisk avtrekk, og tilluft ifm dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger med varierende alder.

Det er kobberør, kobber med plastkappe, forniklede kobberør, og plastrør (rør i rør).

Plastrør er besikttet i rørskap plassert i badetrom 2. etg, og åpent system i kjeller.

Plastrør i vanninntak og stoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tilstandsrapport

Vannrør av plast og kobber: Når det er passert 25 år, er halvparten av forventet brukstid oppbrukt og gir TG 2.

Tettemuffer gjelder i kjøkkenbenk.

Merking av rørkurser gjelder i rørskap.

Rør-i-rør i kjeller er koblet uten rørskap som i utgangspunktet er ett krav til ett komplett anlegg, men er vanlig forekommende på nyere anlegg i eldre boliger.

Konsekvens/tiltak

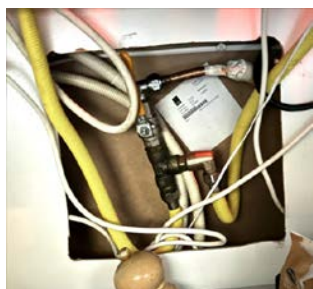
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



Vanninntak/stoppekran i kjeller.



Åpent rør rør system i kjeller.



Kjøkkenbenk.



Rørskap i 2. etg- baderom.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger i boligen med varierende alder.

Det er synlige plast (PVC) avløpsrør i boligen. Soilrør ut fra gulv i kjeller.

Sluk i baderommene. Stakeluker på avløpsrør i kjeller.

Lukket system og lufting for avløpsanlegg, men det er vurdert at ett 110 mm rør via loft er luftingen ut over tak.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Det har vært en del kondensering i fm lufting på loft.

Korrosjon (rust) i kjellersluk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpslufting på loft, anbefales isolert.

Tilstandsrapport



Stakeluke i kjeller.



Stakeluke i kjeller.



Lufting via loft og ut over tak.



Sluk i ett kjellergulv.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon med vindusspalter på vinduer i boligen. Naturlig ventilering er normalt ut i fra byggets oppføringstidspunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Naturlig ventilering er ikke avvik i forhold til krav ved oppføringstidspunktet, men gir TG 2 ihht rapportstandarden. Naturlig ventilering er vanlig på eldre hus, men er ikke etter dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke observert umiddelbare behov for tiltak.

Andre VVS-installasjoner

Utvendig vannkran. Frostsikker.

Varmesentral

Sentralfyrlegg i kjeller og diverse røropplegg som ikke er i bruk. Ikke vurdert. Anlegg som ikke er i bruk anbefales fjernet.

Tilstandsrapport



Sentralfyrlegg som ikke er i bruk.



Sentralfyrlegg som ikke er i bruk.

TG 1 Varmesentral - 2

Det er installert varmepumpe. Skiftet ut i 2018. Service hvert andre år.

Årstall: 2018

Kilde: Andre opplysninger: Ihht mottatt liste/påkostninger fra eier.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 198 liter, type OSO med produksjonsår 2007.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt



VVB



VVB

TG 2 Andre installasjoner - 2

Sentralstøvsugeranlegg av type Foma ny i 2007. Anlegg plassert i kjeller. Uttak i 1- og 2. etasje.

Årstall: 2007

Kilde: Andre opplysninger: Ihht mottatt liste/påkostninger fra eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vurdering basert på alder. Mer en halvparten av forventet brukstid er passert etter 7-10. Beregnet levetid ca. 20 år, avhengig av bruksmønster og hyppighet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må den skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



Sentralstøvsuger i kjeller.

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.

230V el-anlegg med åpent og skjult sprednett- el-anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer. Norgespris er etablert (statlig ordning med strøm til fast pris). Når en bolig skifter eier vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1969 Alt av el-anlegg var nytt i 1969.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier opplyser at det i nåværende eiers eiertid er benyttet el-firma(er).

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Ihht mottatt liste/påkostninger fra eier: Innredet tidligere terrasse til hagestue i 2021. Kjøkkenen nytt i 2007. Sentralstøvsuger i 2007. Baderom 2- 2. etg nytt i 2018. Installasjon av luft/luft varmepumpe første gang i 2001. Skiftet ut til automatsikringer i 2006 (ihht selgers egenerklæring).

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

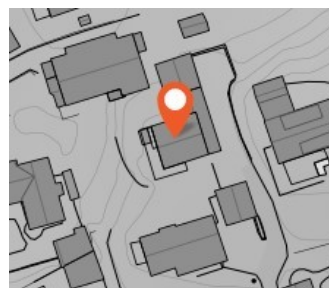
TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Fundamentering/grunnforhold er ukjent, men ihht Norges Geologiske grunnundersøkelse NGU Nasjonal løsmassedatadase (geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/) er det fyllmasser i grunnen i området.



NGU Nasjonal løsmassedatadase



NGU Nasjonal løsmassedatadase

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår som har utgått brukstid, og ut ifra byggeår kan det normalt være steinsatt drenering og/eller keramiske rør. Drenering er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon. Det opplyses på generelt grunnlag at kvaliteten på fyllmassene, vanntilsiget og fuktpåkjenningen i grunnen er forhold som påvirker levetiden til dreneringen. Tilstanden til eventuelle rør og kummer under terrenget er ikke kontrollerbare. Ingen fysisk kontrollmulighet av systemet. Vurdering basert på alder og ellers eventuelle synlige forhold.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Ingen synlig utvendig tettesjikt på grunnmur.

Stedvis noe salt/kalkutslag og tegn til fuktgjennomslag etter opptak av fukt i kjellerrom.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i bemerkninger og at forventet brukstid for dreneringen er passert (60 år). Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Terrengfall rundt grunnmuren kan eventuelt stedvis først endres som tiltak.

Kostnadsestimat er kun et ca. beløp.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Grunnmur på nordsiden: Ingen synlig utvendig tettesjikt.



Grunnmur på sørsiden: Ingen synlig utvendig tettesjikt.



Grunnmur på sørsiden: Ingen synlig utvendig tettesjikt.



Saltutslag i kjeller.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur med tykke murte gråsteinsmurer (tidsmessig grunnmur -murte gråsteinsmurer med stein har ikke armering med jern-armering el.). Støpt gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Det er kun observert mindre riss/sprekker.

Det er tykk grunnmur og skjulte råteskader i etasjeskiller mot utvendig side kan erfaringsmessig forekomme uten at det lar seg inspisere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak kan ikke utelukkes, og holdes under oppsyn over tid.

Utvendige riss/sprekker må tettes for at vann/fukt/ising ikke skal forårsake ytterligere sprekk(er).



Riss/sprekker i mur.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur ved garasje/parkering. Høyde på muren over bakken ved garasje/parkering er ca. 75 cm (dagens krav til sikring er høyde min 100 cm). Snødekte forhold, og vurdering er basert på synlige forhold.

Tilstandsrapport



Forstøtningsmur



Forstøtningsmur fra nedsiden.

Forstøtningsmurer - 2

Forstøtningsmurer er av naturstein mot naboen og ble etablert i 1984.

Årstall: 1984

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.

Terrengforhold

Terrengforhold: Det er belegningstein i innkjøring, gårdsplass, parkeringsplass, og carport, utført av firma. Det er relativt flatt på fremsiden. Noe fall fra fremsiden langs sørsiden, og relativt flatt areal på sørsiden. Flate arealer og fall yt fra byggets vestside og nordside. Snødekte forhold rundt bygget, og vurdering er kun basert på synlige forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er ikke fall fra grunnmur og ut fra boligen - rundt hele boligen, med fare for fukt/overvann mot grunnmur. Det anbefales på generelt grunnlag fall på terreng ut fra boligen/grunnmur med fall minst 1:50 i 3 meters lengde ut fra bygningen, slik at overflatevann ledes bort.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Fremsiden og sørsiden



Sørsiden



Vestsiden



Nordside.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger: Ledninger i bakken og er ikke mulig å kontrollere. Vurdering basert på alder og/eller synlige rør innvendig. Det er synlig soil/støpejern avløpsrør ned i såle i kjeller, og nyere vanninntak i kjeller.

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1936. Det er offentlig avløp via privat stikkledning.

Utvendig vannledning er av plast (PEL). Nytt inntak fra hagen i Bispegata 17 B i 2015. Det er offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Vurdering av avvik:

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

Vannledning over 25 år - mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Avløpsrør: Soilrør/Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3. Vurdert med TG 2 da det ikke foreligger noen opplysninger om rørbrudd

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Oljetank

Det er utvendig nedgravd oljetank av ukjent type og alder. Oljetanken ble ihht eiers egenerklæring tømt grundig av Arne Flagstad AS for 42 år siden (1983), og utført inspeksjon med kamera den gangen, og tanken var helt tom.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Ukjent hvor tanken ligger nedgravd. Ihht eier ligger den mot yttervegg på nordside, og lar seg inspisere.

Generell informasjon: Oljefyring i private hjem er i utgangspunktet forbudt etter 2020.

Tanker som permanent tas ut av bruk, skal tømmes og graves opp. Tanker som ikke kan gjenbrukes uten fare for lekkasje, skal destrueres. Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk, rengjøres og fylles med sand, grus og lignende i stedet for oppgraving. For gjenfylte og oppgravede kondemnerte tanker skal påfyllingsanordningen fjernes eller sikres slik at utilsiktet påfylling eller forsøk på påfylling forhindres.

Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.

Tilstandsrapport

Det er opplyst om at tanken er rensset, men dokumentasjon foreligger ikke.
Kontroll og dokumentasjon må foretas for å lukke avviket.
Ukjent om det vil bli pålagt fjerning, fylling osv. av oljetank. Kostnadsestimat er kun et ca. beløp.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tomt mot carport/garasje



Tomt på sørside.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakknydige 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.



Helse, miljø og sikkerhet

Enebolig:

- Balkong/terrasser og rom under balkong:
Balkong: Høyde på rekkverk ca. 97 cm (dagens krav 100 cm). Terrasse: Rekkverk er lavere en 100 cm.
Terrasse: Mangler noe rekkverk fra terrassetrapp mot vegg.
- Utvendige trapper/adkomstarealer: Terrassetrapp er snødekt. Rekkverk er lavere en 90 cm.
- Innvendige trapper: Trapp 1- og 2. etg. Ikke håndlist. Rekkverk lavere en 90 cm. Over 10 cm mellom spiler (ca. 12 cm).
Loftstrapp har ikke håndlister og har ikke rekkverk/sikring mot trapp på loft.
- Kjellertrapp: Rekkverk lavere en 90 cm. Åpninger mellom opptrinn er over 10 cm.
- Radon: Boligen ligger i ett område med "moderta til lav" aktsomhetsgrad.
- Brannteknisk: Det er røykvarslerutstyr/brannslukningsutstyr. Røyk-brannvarsling til sentral.
- Brannceller: Enebolig og er en branncelle. Bygning med trekonstruksjoner.
- Rømningsvei: Hovedrømningsvei- Hovedytterdør. Alternativ rømningsvei (Terrassedør/Balkong/Vindu(er)).
Rømning via hoveddør via fellesareal/trapperom kan være én, mens et vindu eller balkong som er tilgjengelig for redning/slokking fungerer som en alternativ vei.
- Forstøtningsmurer: Mur ved garasje/parkeringsplass. Rekkverk/sikring på forstøtningsmurer er lavere en dagens krav (min 100 cm).
- Flomfare: Ingen spesielle forhold funnet for denne eiendommen.
- Rasfare: Ingen spesielle forhold funnet for denne eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.



Terrasse: Ikke rekkverk fra trapp mot vegg.



Trapp 1-2. etg: Ikke håndlist.



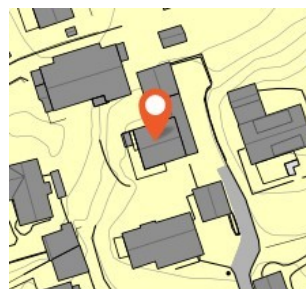
Loftstrapp.



Kjellertrapp.

Radon - aktsomhet	
Aktsomhetsgrad	
	Særlig høy
	Høy
	Moderat til lav
	Usikker

Radonkart



Radonkart



Forstøtningsmur ved garasje/parkering.



Forstøtningsmur ved garasje/parkering. Fra nedsiden.

Bygninger på eiendommen

Garasje / Carport



Anvendelse

Byggeår

1998

Kommentar

Igang satt 11.11.1997 og tatt i bruk 07.01.1999, og er registrert som tilbygg med BRA 44 m², ifølge offentlig registrering.

Standard

Normal standard i relasjon til bruken.

Vedlikehold

Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje for 2 biler og carport for 2 biler.

Utvendig inngang til kjeller på nedsiden av bygget. Det er kjeller i ca. halve kjellerdelen, og type jordkjeller/krypkjeller i den andre halve delen.

Bygget er fundamentert med støpt såle og murt Leca grunnmur.

Det er elementdekke i etasjeskille og støpt dekke i garasje.

Murte Lecavegger som er pusset utvendig.

Øvrre del av gavlvegg med trevegger og stående utvendig kledning.

Saltak med prefabrikkerte takkonstruksjoner og sutakplater som undertak.

Taket er tekket utvendig med takstein.

Innredet med strøm, lys, ekstra høy garasje el leddport med strøm via skjøteledning, og dør.

Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt, hensyntatt type bygg og bruk.

Snødekte forhold og observasjoner er ut fra synlige forhold.

Rot/skrot i jord-krypkjeller bør fjernes.

Sutakplater uten bruk av klips imellom bjelker.

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



Fasade på nedsiden mot naboen.

Tilbygg / modernisering

1984 Tilbygg Oppført carport i periode 1984-1986, ifølge eier.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

281 m²/281 m²

Enebolig: Bod, Vindfang, Hall, 2 Trapperom, 2 Gang, 3 Stuer, Spisestue, Kjøkken, Vaskerom, Toalettrom, Sideinngang, 3 Soverom, 2 Bad, Lagerrom

Andre bygg: Garasje / Carport

Bruksareal andre bygg: 66 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 10 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 10 000 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

10 000 000

Konklusjon markedsverdi

10 000 000

Markedsvurdering

Beliggende i gate uten særlig trafikk i ett av Hamar`s mest attraktive villa-boligområder mot Oddenområdet på Hamar, i Hamar kommune. Det er gangavstand til bl.a: gågata og sentrum med alle fasiliteter, nærbutikker og kjøpesentre, restauranter og kino, Skibladner brygga, Koigen, Ridehusstranda og Odden med fine bade- og turmuligheter, skoler, barnehager, idrettsanlegg, Hamar sentrum, offentlig kommunikasjon, togstasjon m.m.

Boligen har gode lys-og solforhold. Området må betraktes som meget barnevennlig. Det er utsikt over nærområdet fra boligen.

Markedsverdi er satt ut ifra hva som kan forventes på dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse og beliggenhet.

Det er benyttet hjelpemiddelet www.eiendomsverdi.no med registrering av gjennomsnittspriser for solgte eiendommer, for beregning av antatt markedsverdi.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bispegata 15 ,2315 HAMAR 139 m ² 1920 4 sov	19-05-2025	7 250 000	7 620 000		7 620 000	52 917
2 Korsgata 32 ,2315 HAMAR 201 m ² 1916 4 sov	28-07-2025	11 500 000	10 550 000		10 550 000	51 970
3 Bispegata 19 ,2315 HAMAR 234 m ² 1939 4 sov	23-06-2025	11 800 000	11 600 000		11 600 000	47 737
4 Knut Alvsons gate 15 ,2316 HAMAR 189 m ² 1900 4 sov	03-02-2026	7 690 000	7 400 000		7 400 000	39 153
5 Grønnegata 161 ,2316 HAMAR 218 m ² 1891 5 sov	24-08-2022	7 750 000	8 300 000		8 300 000	38 073
6 Sangenvegen 44 ,2315 HAMAR 195 m ² 1924 2 sov	25-09-2024	7 900 000	7 500 000		7 500 000	36 765
7 Korsgata 11 ,2315 HAMAR 250 m ² 1989 3 sov	05-06-2025	13 290 000	12 500 000		12 500 000	35 920
8 Korsgata 18 ,2315 HAMAR 155 m ² 1980 3 sov	14-09-2025	7 200 000	6 500 000		6 500 000	35 326

Kilde :
 Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring - ca. årlig sum.	Kr.	12 000
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt ca.	Kr.	40 000
Normale årlige vedlikeholdskostnader - beregnet	Kr.	24 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	76 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 650 000

Garasje / Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Garasje / Carport	Kr.	550 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 200 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpassing for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	4 800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	4 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	10 000 000
--	------------	-------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

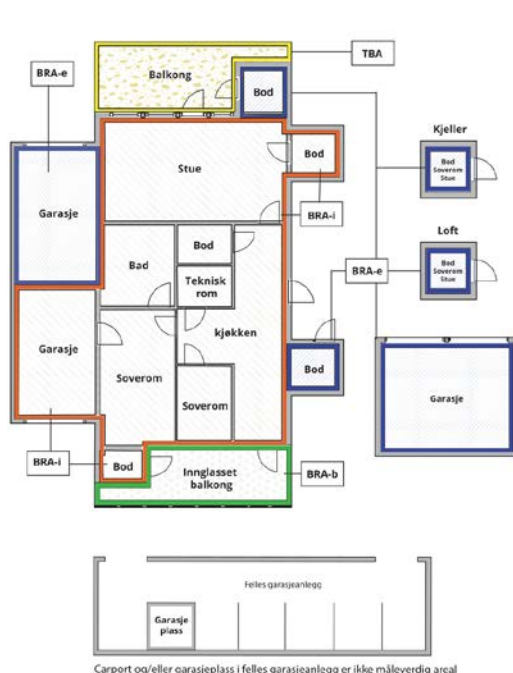
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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. [Vi du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	67			67			67
1. Etasje	110			110	31		110
2. Etasje	86			86	14		86
Loft	18			18		68	86
SUM	281				45	68	349
SUM BRA	281						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	4 kjellerrom		
1. Etasje	Vindfang, hall, trapperom, gang, stue, spisestue, kjøkken, hagestue, vaskerom, toalettrom, sideinngang		
2. Etasje	Trapperom, gang, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad 1, bad 2		
Loft	Lagerrom		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

ALH: Areal med lav takhøyde (Ikke målbart areal - Areal under 190 cm).

Loft: Areal på (avrundet) 68 m² som ikke er målbart pga for lav takhøyde/skråtakts-regel.

TBA: Ikke bruksareal: Terrasser, balkonger, åpen veranda, utvendig overbygd areal, altan ol.

1. Etg: Overbygd tak/gulv ved inngang på (avrundet) 9 m², er oppgitt som TBA.

1. Etg: Terrasse på (avrundet) 22 m², er oppgitt som TBA.

2. Etg: Balkong på (avrundet) 14 m², er oppgitt som TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Diverse innvendige endringer i boligen i forhold til tegninger.

Innglasert terrasse - hagestue er ikke med på tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje / Carport

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		45		45	
Carport					29
Kjeller		21		21	
SUM		66			29

SUM BRA	66
----------------	-----------

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	
Carport			
Kjeller		Lagerrom	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasje/carport er ikke med på fremlagt tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	196	85
Garasje / Carport	0	45

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Rune Kirkerud	Takstingeniør
	Magne Rydland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	1116		0	1116.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bispegata 17

Hjemmelshaver

Rydland Magne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i gate uten særlig trafikk i ett av Hamar's mest attraktive villa-boligområder mot Oddenområdet på Hamar, i Hamar kommune. Det er gangavstand til bl.a: gågata og sentrum med alle fasiliteter, nærbutikker og kjøpesentre, restauranter og kino, Skibladner brygga, Koigen, Ridehusstranda og Odden med fine bade- og turmuligheter, skoler, barnehager, idrettsanlegg, Hamar sentrum, offentlig kommunikasjon, togstasjon m.m.
Boligen har gode lys-og solforhold. Området må betraktes som meget barnevennlig.
Det er utsikt over nærområdet fra boligen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.
Privat stikkvei via naboeiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via privat stikkledning.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Eiendommen er registrert med "Enebolig" og "Garasje/anneks/uthus".

Om tomten

(Snødekte forhold) Tomten er opparbeidet med bla. plen, beplantning, prydbusker, frukttrær, og trær.
Det er beleggingsstein på gårdsplassen og «gangvei» rundt huset.
Innkjøring og parkeringsplass, med normale parkeringsforhold på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Ingen opplyste forhold.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring				12 000
Kommentar	Årlig sum er et ca. beløp. Selskap og årlig sum ifølge eier.			

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.02.2026		Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no	16.02.2026		Gjennomgått	2	Nei
Situasjonskart	16.02.2026	Kommunens portal/situasjonskart.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.02.2026	
2	02.03.2026	Gjennomgang med eier i fm diverse detaljer og informasjon.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LS1604>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



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

Magne Rydland

Boligen

Bispegata 17

2315 Hamar

3403-1/1116/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 1982
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1992

Firmanavn: Helleberg AS

Beskrivelse av arbeidet: Flislegging av golv, vegger, dusjnisje.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Kai Morten Lindstad

Beskrivelse av arbeidet: Støpt golv med banebelegg og sluk, baderomspanel, ventilasjon (uttrekksvifte) ventilasjonshol nederst i døras, varme i golv. Rørkoplingsskap. Avrennings"tut", til golv.

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

♦ **Ja**

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

Ser i sluk at det er membran på golv. Eg reknar med at dette er gjort skikkeleg av fagfolk.

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

♦ **Ja**

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

♦ **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?: 1986

Firmanavn: Byggmester Jarle Ellefseter

Beskrivelse av arbeidet: Jarle E var tømmer og utførte innvendig panelarbeid i hovedstova. Har retta også opp taket på hovudhuset ved å lekte det om slik at det aølt vart "rett" og la takstein. Forblending av pipa vart gjort i 1996 av eit firma i Stange.

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1986

Beskrivelse av arbeidet: Eg har utført ein del av panelarbeidet utvendig. Det er ståande panel. Eg gjekk i lære hos byggmeister Sigmund Ladstein hausten 1966-våren 67, Sinsenvegen 25, Oslo, det vi var med å totalrenovere ein større villa, men eg har ikkje fagbrev

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1997

Firmanavn: Th. Johansen og Sønner AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppføring av uthus med kjellerrom, legging av getongelementer med påstøp som golv i garasjebygget.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Beskrivelse av arbeidet: Muring av lecavegger, uthus ca 50 kvm. Dette gjorde eg stort sett sjøv om med hjelp fra venner. Ferdige takstoler fra Ringsaker Almenmning. Lekting og legging av takstein- Leide tillas.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Steinar Løvbak AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt inntak av vann fra hagen i Bispegata 17B. Det ble lagt nytt inntak med innlagt varmekabel.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2001

Firmanavn: Tynsetfirma. Nå har de også avdeling i Elvreum

Beskrivelse av arbeidet: Vi monterte den røste luft - til luft varmpumpa i 2001. Den fungerte godt i 17 år. I 2018 monterte vi ny tilsvarende. Det har vært vår primærvarmekilde.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Ja**

Det var en tank på eiendommen da vi kjøpte den. Arne Flagstad AS, Løten, tømte den tanken grundig for 42 år siden. Det ble utført inspeksjon med camera og tanken er helt tom er "tørr".

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: Elverum Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringssakp med automatsikringer.

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**

Vi har bygget til inngangspartiet, carport og uthus

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Takoverbygg ved hovedinngangen og kvardagsinngangen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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.

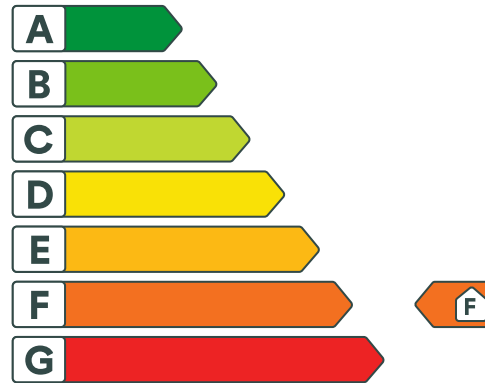
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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 Bispegata 17, 2315 HAMAR	
Dato for energimerking 06.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-291695
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 13763097
Gårdsnummer 1	Bruksnummer 1116
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 1936	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 281,0 m²	Oppvarmet bruksareal 196,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
339,41 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
411,84 kWh/m²

Totalt levert pr. år
87 691 kWh

Nabolagsprofil

Bispegata 17 - Nabolaget Storhamar - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Øysteins gate	5 min	🚶
Totalt 15 ulike linjer		0.4 km
Hamar stasjon	22 min	🚶
Linje F6, RE10, RE11, R60		2 km
Oslo Gardermoen	1 t	🚆

Skoler

Storhamar skole (1-7 kl.)	14 min	🚶
303 elever, 21 klasser		1.2 km
Greveløkka skole (1-7 kl.)	17 min	🚶
205 elever, 13 klasser		1.4 km
Wang Hamar (8-10 kl.)	17 min	🚶
102 elever, 7 klasser		1.5 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.)	20 min	🚶
353 elever, 25 klasser		1.7 km
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min	🚶
344 elever, 28 klasser		3 km
Storhamar videregående skole	12 min	🚶
410 elever		1 km
Wang Toppidrett Hamar	17 min	🚶

Ladepunkt for el-bil

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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

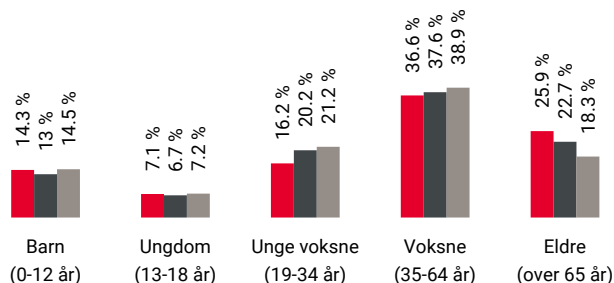
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bambini Montessoribarnehage (0-5 år)	11 min	🚶
84 barn		1 km
Martodden barnehage (1-5 år)	15 min	🚶
66 barn		1.4 km
Ankerløkken barnehage (1-5 år)	21 min	🚶
27 barn		1.8 km


Dagligvare


Rema 1000 Bispehaugen	7 min	🚶
Coop Extra Maxi	10 min	🚶





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel



 Gateparkering
Lett 90/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

 Støynivået
Lite støynivå 85/100

Sport

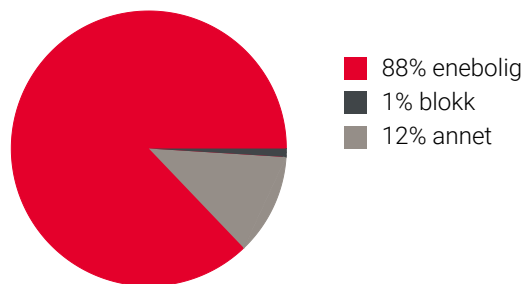
 Sangenparken ballbane 11 min 
Ballspill 0.9 km

 Koigen Sandvolleyballanlegg 11 min 
Ballspill, sandvolleyball 0.9 km

 Espern express 17 min 

 Actic Hamar 19 min 

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

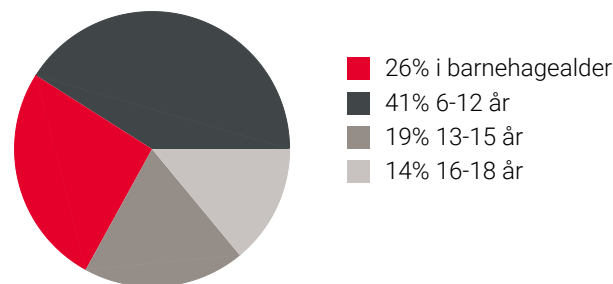


Varer/Tjenester

 Maxi Hamar Storsenter 10 min 

 Boots apotek Hamar 10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



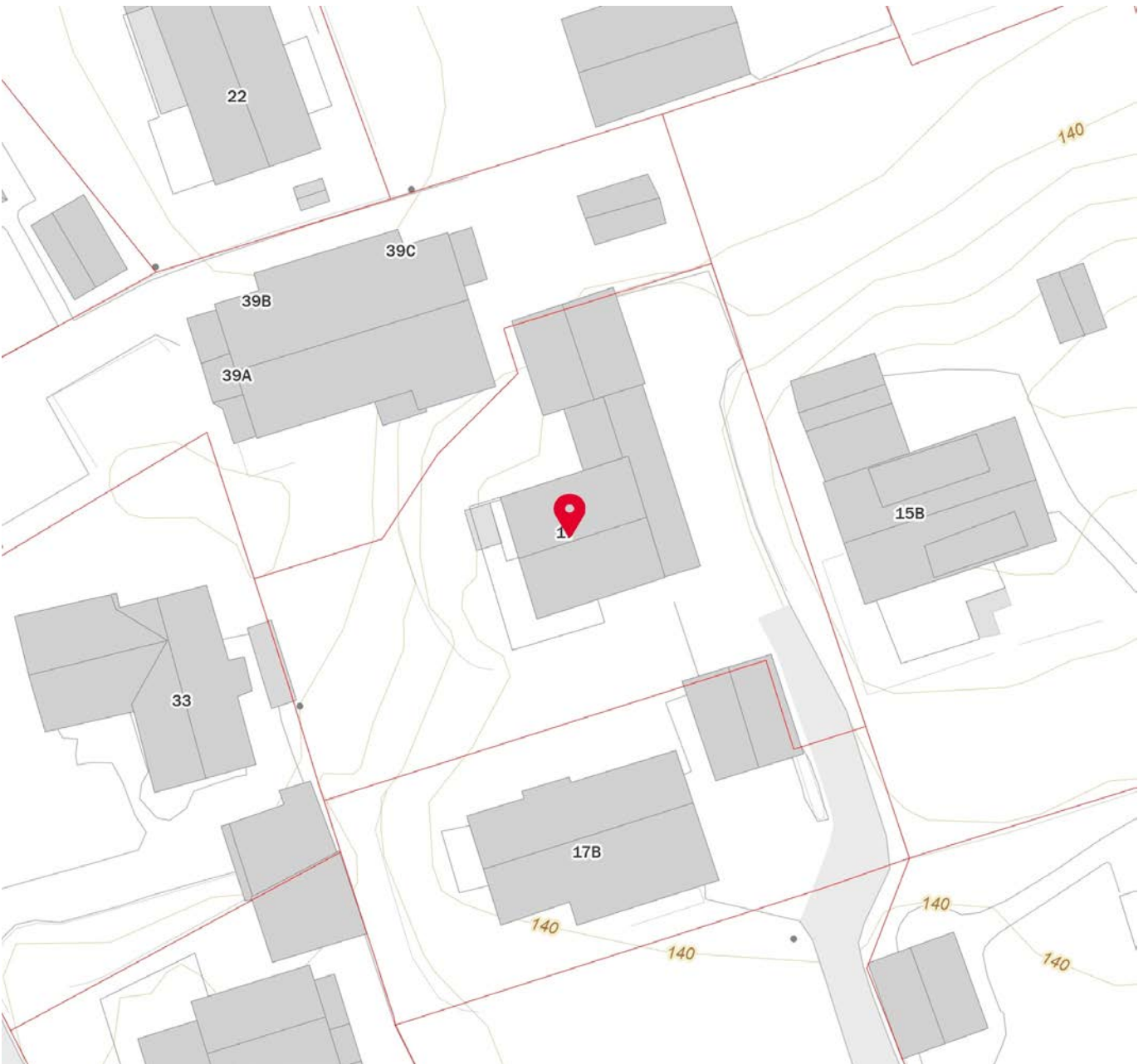
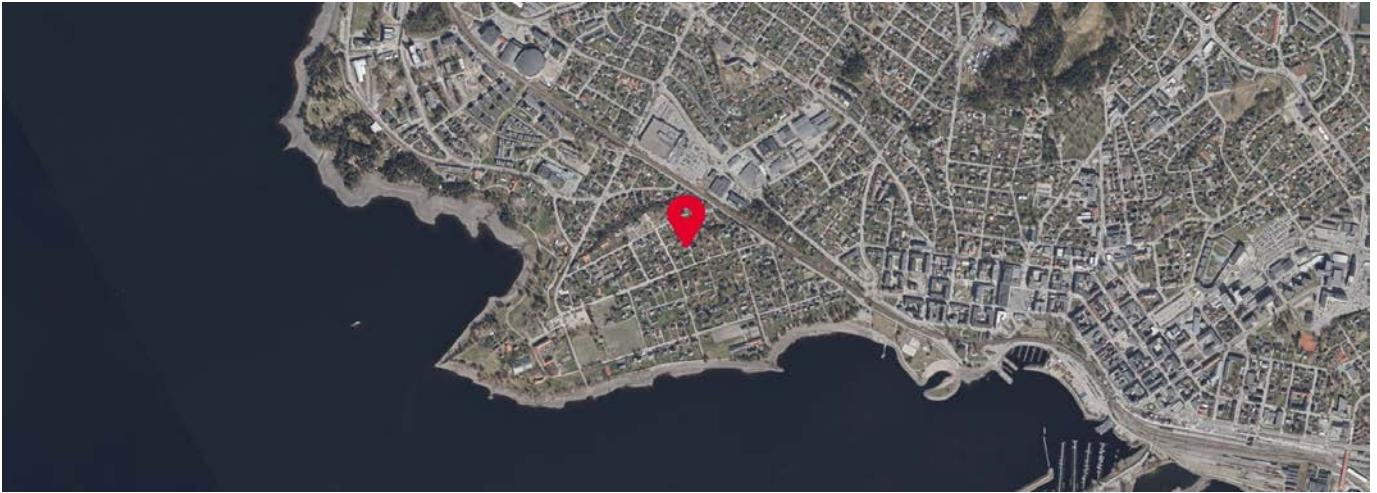
0%

46%

 Storhamar
 Hamar
 Norge

Sivilstand

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



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 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Ved kjøp av 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: Bispegata 17
2315 HAMAR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Lien

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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