

aktiv.



Elias Blix gate 15B, 2315 HAMAR

Elias Blix gat 15B



Eiendomsmeglerfullmektig

Mats Arntzen Berg

Mobil 474 54 542

E-post mats.berg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 5 800 000,-
Omkostn.:	Kr 146 390,-
Total ink omk.:	Kr 5 946 390,-
Selger:	Stine Storsveen Erik Storsveen
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	2005
BRA-i/BRA Total	138/162 kvm
Tomtstr.:	424.7 kvm
Soverom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 1, bnr. 7352
Oppdragsnr.:	1213260028

Ditt nye hjem?

Velkommen til Elias Blix gate 15B!

Drømmer du om en pen og velholdt familiebolig med gangavstand til barnehage, barneskole og ungdomsskole? Da kan dette være boligen for deg. Boligen tilbyr en romslig stue i første etasje med utgang direkte til terrassen og hagen, romslige bad i både første og andre etasje, loftstue og tre gode soverom. Det tilhører også en garasjeplass til huset med bod i bakkant på 5 m².

Merk deg dette:

- Vestvendt terrasse.
- To romslige bad.
- Tre soverom av god størrelse.
- Garasjeplass med bod i bakkant.
- Gangavstand til barnehage, barneskole og ungdomsskole.
- Kort vei til sentrum med alle fasiliteter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	67
Energiattest	73
Nabolagsprofil	78
Budskjema	87

Om eiendommen

Om boligen

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Bondesveia i Hamar, ca. 1,5 km fra sentrum. Her kan du bo godt i rolige og barnevennlige omgivelser, men likevel ha kort vei til det meste du trenger i hverdagen. Det er gangavstand til både barnehager og skoler for alle alderstrinn. Kun et par minutters gange til barnehage, barneskole, Ajer ungdomsskole og Hamar Katedralskole. Til Bambini Montessori barnehage er ca. 900 meter. Til Storhamar barneskole er det ca. 500 meter og det er ca. 700 meter til Greveløkka barneskole. Ajer ungdomsskole og Hamar katedralskole ligger ca. 200 meter unna boligen. Det er ca. 1 km til Ankerskogen hvor det er fine rekreasjonsområder, fotballbaner, ishockeybane, akebakke, badeanlegg, tennisbaner, treningsstudio og turnhall. Ved Mjøsa finner du friområdet Koigen, et populært bade- og fristed om sommeren. Langs Mjøsa kan du gå kilometervis med fine turstier året rundt. Nærme sentrum ligger Mjøsfronten som har blitt et populært samlingssted i sommerhalvåret. Her finnes det serveringssteder og ulike vannaktiviteter.

I sentrum er det en rekke hyggelige nisjebutikker, kaféer og restauranter. Her ligger også Hamar kulturhus med både kino, bibliotek og en rekke arrangementer året igjennom. Det er ca. 500 meter fra boligen til Storhamarsenteret hvor det er dagligvarebutikk, apotek, legekontor, bank og den populære bydelskroa La Perla. Det er heller ikke langt til Maxi storsenter med flere butikker og serveringssteder.

Areal

BRA - i: 138 kvm

BRA - e: 24 kvm

BRA totalt: 162 kvm

TBA: 34 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 69 kvm Entré/gang, bad og stue/kjøkken

2. etasje

BRA-i: 69 kvm Loftstue, bod, bad/vaskerom og 3 soverom

TBA fordelt på etasje
1. etasje
27 kvm Terrasse- og balkongareal

2. etasje
7 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 24 kvm Garasje, vedbod og utvendig bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

424.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 424 m². Tomten er opparbeidet med brosteinsbelagt gårdsplass, plenarealer og div. beplantning.

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

Bygningssakkyndig

Sørli Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 2005.

Takflatene er tekket med betongtakstein fra byggeåret. Deler av taktekking er ikke besiktiget på grunn av snø. Helbeslått pipetopp. Beslått luftehatt for avtrekkskanaler. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Vannbrettbeslag på vinduer. Isbordbeslag. Takstige. Større deler av utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø. Kun synlige beslag

og takrenner er vurdert. Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med liggende panel. Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2022 med to strøk. Synlig musebånd og lufting bak panel.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking

Avvik: Noe mosegroing på taktekking.

- Veggkonstruksjon

Avvik: Svertesopp på utvendig panel. Eier opplyser: Vask av fasaden er utført 16. april.

- Takkonstruksjon/Loft

Eier opplyser: Tidligere reklamasjonssak under tidligere eier. Rør til kloakklufting på loft hadde glidd ut. Fuktproblematikk med damp i undertak og fuktighet i isolasjon. Skaden ble utbedret. Noe misfarging i himlingsplate over trapp til 2.etasje etter reklamasjonssak.

- Vinduer

Avvik: Slark i vrider på ett vindu på soverom i 2.etasje.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Knirk i gulv ved trapp i loftstue. Fuktsvelling i parkett i bod i 2.etasje etter vannsøl. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

- Våtrom - Overflater vegger og himling på bad 1. etasje

Avvik: Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes. Vindu i våtsonen over badekar.

- Våtrom - Sluk, membran og tettesjikt på bad 1. etasje

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom - Sluk, membran og tettesjikt på bad 1. etasje

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk må rengjøres for inspeksjon. Ukjent utførelse.

- Våtrom - Ventilasjon på bad 1. etasje

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom - Overflater vegger og himling på bad/vaskerom 2. etasje

Avvik: Innerdør i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut.

- Våtrom - Sluk, membran og tettesjikt på bad/vaskerom 2. etasje

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom - Sanitærutstyr og innredning på bad/vaskerom 2. etasje

Avvik: Krakkeleringer i servant.

- Våtrom - Ventilasjon på bad/vaskerom 2. etasje

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Terrengforhold

Avvik: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2009. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Energima Elverum AS, 2020

Beskrivelse: Installering av ny luft til luft varmepumpe. De byttet ut varmepumpen som jeg fikk installert når jeg overtok huset i 2009 (opprinnelig varmepumpe ble bestilt og montert av EL-montasje Elverum, nå Minel Elverum - fagmessig installert) da kompressoren på den første varmepumpen havarerte. Begge varmepumpene som er og har vært i huset er av fabrikat Mitsubishi - 6kW effekt Energima Elverum har ivaretatt nødvendige service, ut over rengjøring av filtre (utført som jevnlig egenkontroll)

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

Ja

- Hvilket år ble jobben fullført?: 2021.

Firmanavn: Jeg har fagbrev som elektriker gr. L og er godkjent installatør gr. L

Beskrivelse: Installerte bevegelsesdetektorer for styring av lys på badene. Skiftet og suplerte utvendig belysning, satte også inn bevegelsesdetektor i tillegg til fotocelle for å begrense lysforurensning, skiftet samtidig fotocellen. Skiftet samtidig fotocellen. Suplerte stikkontakter på det ene soverommet og på loftstuen Satte inn innfelt downlights (LED) over arbeidsbenk på kjøkkenet - koblet til Nexa-systemet

- Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Jeg har fagbrev som elektriker gr. L og er godkjent installatør gr. L

Beskrivelse av arbeidet: Installerte Nexa-trådløs styring i stue, kjøkken og i trapperom.

- Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Jeg har fagbrev som elektriker gr. L og er godkjent installatør gr. L

Beskrivelse av arbeidet: Fortløpende arbeider mellom 2009 og 2025: - Suplert med stikkontakter i kjøkken, stue, loftstue og 2 av soverommene - skiftet belysningsutstyr på kjøkken, stue, bad og gang - alt er LED, med unntak av 2 hengelamper over spisebordet som per i dag har glødepærer med GU9 sokkel (disse fåes også som LED). - Satte inn dimmere som erstattet tradisjonelle brytere for en del belysningsutstyr

- Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Jeg har fagbrev som elektriker gr. L og er godkjent installatør gr. L

Beskrivelse av arbeidet: Installerert ladestasjon for elbil. Ladestasjonen er montert inne i garasjen Forankoblet ved 3x16A, forankoblet jordfeilvern 30mA - type B. Vern og jordfeilvern er plassert i sikringskapet i boligen.

Innhold

Eiendommens bygningsmasse består av enebolig oppført i 2005 på ca. 138 m² og garasje oppført i 2005 på ca. 24 m².

Totale areal for alle bygg og rom:

BRA-i: 138 m²

BRA-e: 24 m²

BRA totalt: 138 m²

TBA: 34 m²

Boligens bruksareal og romfordeling fordelt på etasje:

1. etasje

BRA-i: 69 m². Hall, bad, stue og kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 69 m². Gang, tre soverom, bad, bod, loftstue.

Boligens øvrige areal:

TBA: 34 m². Terrasse og veranda.

Tilleggsbygningers areal:

BRA-e: 24 m². Garasje, vedbod og utvendig bod.

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 bygning(e) ble målt. Beskrivelse av rom er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktene «Standard» og/eller «Ferdigattest/brukstillatelse».

Arealbegreper:

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

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

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

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

- Alle hvitevarer på kjøkken medfølger.

Parkering

I garasje eller på egen gårdsplass. Garasjen deles med naboen. Boligen disponerer en plass i garasjen.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2010, 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 2030.

Feiing ble utført siste gang i 19.08.2025. Tilsyn ble sist gang utført i 03.02.2023. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk:

- Luft -til-luft varmepumpe i hallen.
- Varmekabler på bad.
- Ellers er det panelovner fordelt i huset.

Vedfyring.

- Vedovn i stue.

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

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 800 000

Omkostninger kjøper

5 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

145 000 (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))

146 390 (Omkostninger totalt)

163 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

166 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 946 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 963 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 966 090 (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

Kr 47 423 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 47 423,- i 2025. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

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

- Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr 3 492,-.
- Forbruk vann: Kr 42,71,- per kubikk.
- Forbruk kloakk: Kr 47,45,- per kubikk.
- Renovasjon: Kr 4 090,- (middels beholder - 140 liter).
- Feie- og tilsynsgebyr: Kr 868,- (feiing 1 pipeløp hvert 2. år).
- Eiendomsskatt: Kr 14 690,-.

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 1 404 696 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 618 782 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «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 7352 i Hamar kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for enebolig og garasje/bod datert 22.12.2006.

Det er mottatt byggetegninger som omfatter fasadene på huset, garasjen og plantegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse. Eiendommen ligger i hensynsone H330 for radon og H410 for krav vedrørende infrastruktur. Eiendommen omfattes av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer innenfor byvekstgrensen, fra 2011.

Selv om eiendommen ligger innenfor plangrensen, så ligger ikke eiendommen innenfor hensynssoner eller bestemmelsesområder i selve planen.

Eiendommen omfattes også av en kommuneplan under arbeid. Ny kommuneplan fra 2028-2049. Per salgsoppgavedato er det ikke kjent med at dette planarbeidet medfører endringer for eiendommen.

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 1 bruksenhet.

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 55 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 27 500,-), e-signerings/e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 18 045,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på fast provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Mats Arntzen Berg
Eiendomsmeglerfullmektig
mats.berg@aktiv.no
Tlf: 474 54 542

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

21.04.2026



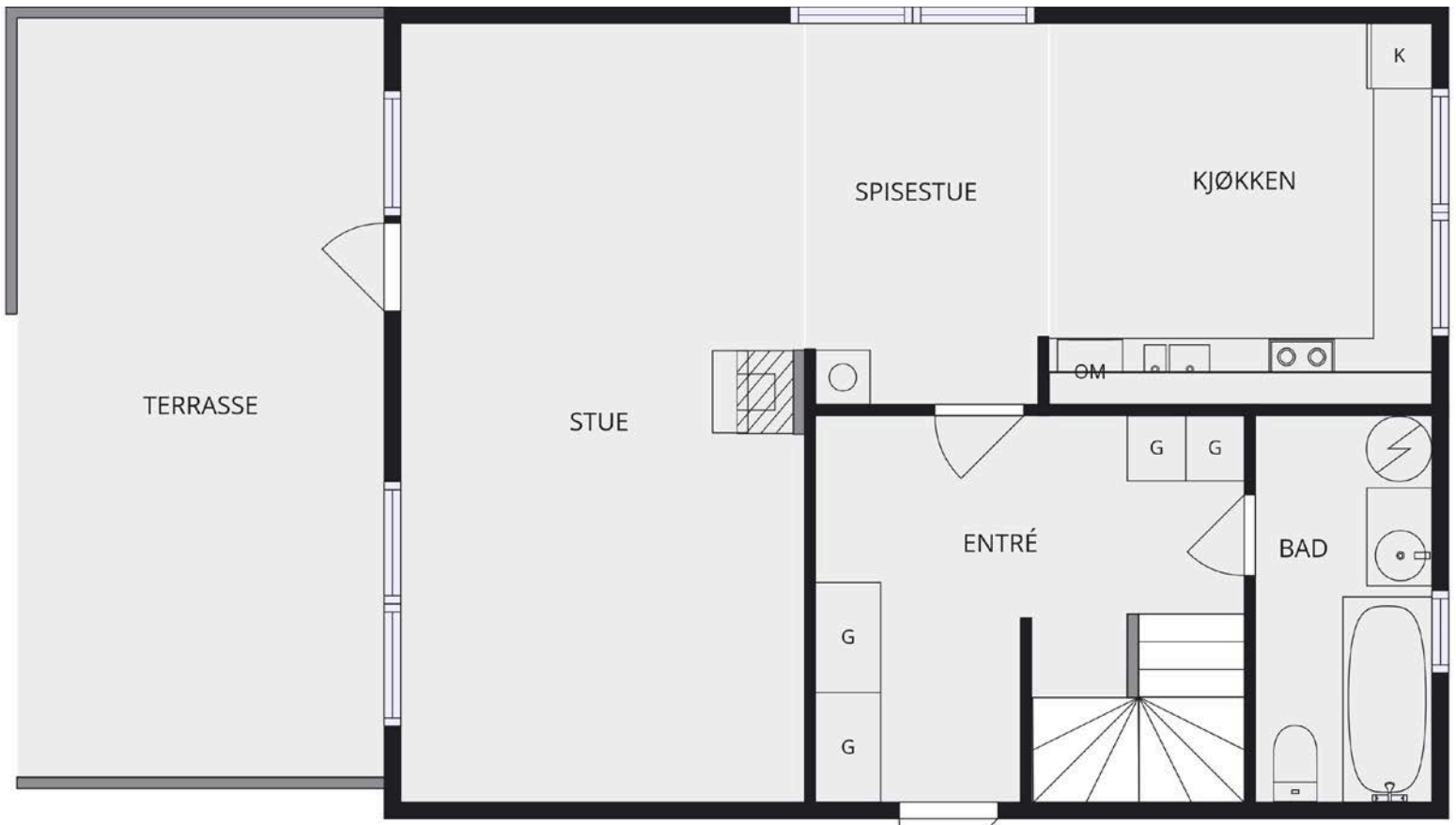
Velkommen til Elias Blix gate 15B! Foto: Christian Aas.



En lettstelt enebolig med god planløsning.



Romslig og pent kjøkken.



Plantegning 1. etasje.



Entréen er romslig med gode omkleddningsmuligheter. Det er flislagt gulv med varmekabler her.



Badet i første etasje har adgang fra entréen. Her er det toalett og badekar med dusj. Det er varmekabler i gulvet.



Vi beveger oss inn på kjøkkenet og stua.



Kjøkkeninnredning er utstyrt med laminert benkeplate, ettgreps blandebatteri, to rustfrie kummer, integrert koketopp og oppvaskmaskin.





Fra stua har du utgang til terrasse og hagen.



Terrassen er på 27 m², er vestvendt og har gode solforhold.



Stua oppleves som lys og trivelig.





Her får du lys inn fra flere vinkler.

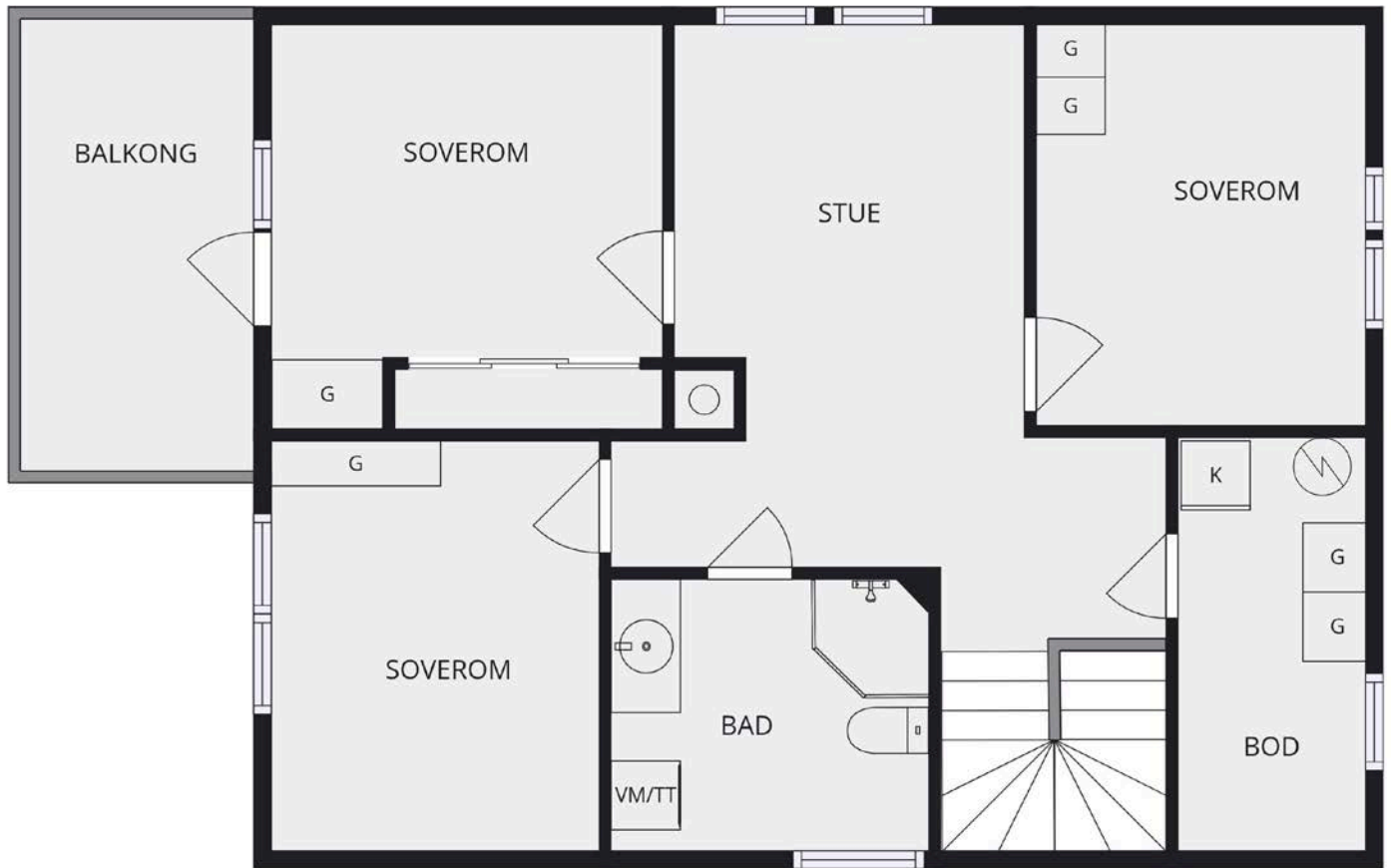


TV-stua er delvis separert fra spisetua. Det er plass til en romslig hjørnesofa.





Vedfyring i stua. Ovnene varmer godt på vinterstid og skaper en hyggelig atmosfære.



Plantegning 2. etasje.



Vi tar turen opp i 2. etasje hvor du finner loftstua. Boligens planløsning gjør det mulig å kunne benytte begge etasjene like mye.



Badet i 2. etasje har flislagte vegger og gulv. Det er varmekabler i gulvet.



Badet er utstyrt med gulvmontert toalett og dusjkabinett.



Baderomsinredningen oppleves som velholdt og pen.



Vi går inn på hovedsoverrommet.



Her er det plass til en stor dobbeltseng og i tillegg nattbord på hver side.



Soverommet er romslig med garderobe som strekker seg langs hele veggen.



Her har du også utgang til balkong.



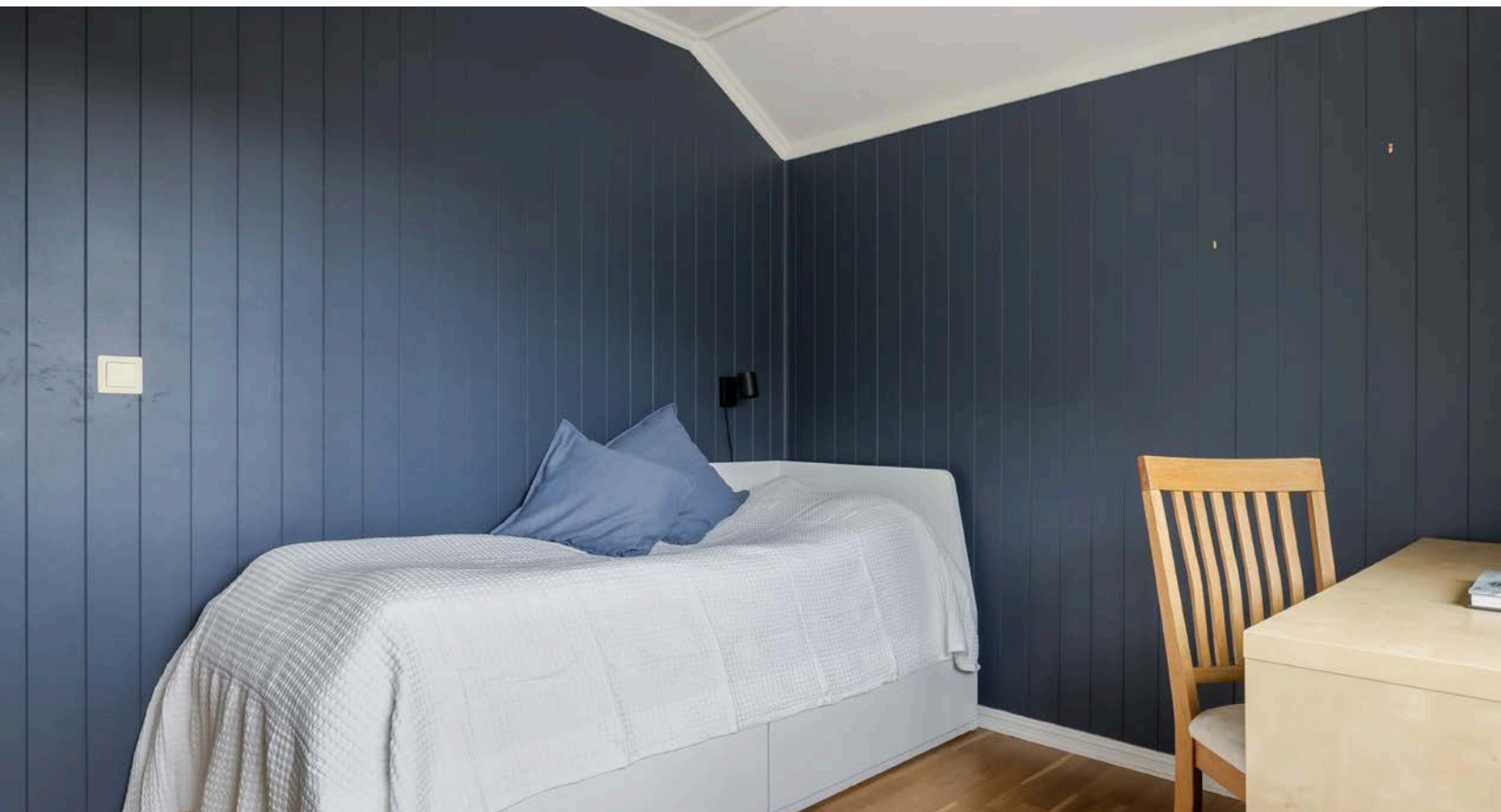
Her kan morgenkaffen nytes med god utsikt.



Utsikten fra balkongen.



Det andre soverommet har også en fin størrelse.



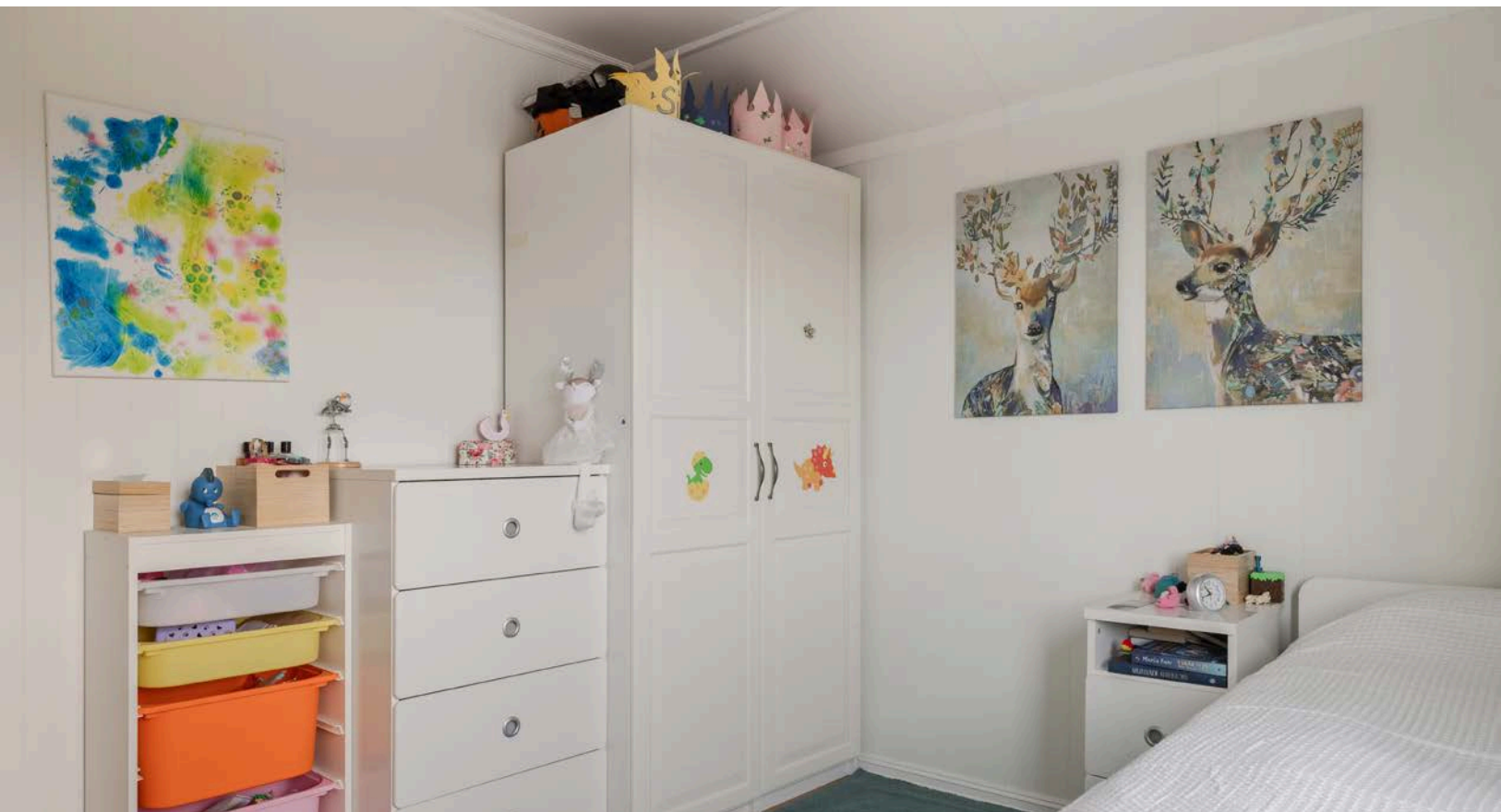
Her kan man enkelt innrede på den måten man vil. Går man for en løsning med enkelt seng vil man ha plass til skrivebord og diverse ønske ønskelige møbler.



Det tredje soverommet i boligen er også av god størrelse.



Alle tre soverommene er store nok til å ha både dobbeltseng og annet møblement.





Det er satt opp en skillevegg på høyre side. Denne sørger for mindre innsyn og i tillegg kan det plantes i den.



Hagen oppleves som usjenert takket være hekken som strekker seg langs boligen og på baksiden.



Huset deler garasje med naboen.



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Elias Blix gate 15B , 2315 HAMAR

 HAMAR kommune

 gnr. 1, bnr. 7352

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 06.03.2026

Rapportdato: 17.04.2026

Oppdragsnr.: 14566-1977

Eiendomsverdi ref nr: YH8888

Autorisert foretak: Sørlie Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørlie



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

Sørli Takst AS

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

Rapportansvarlig



Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

971 22 916



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med betongtakstein fra byggeåret.
Deler av taktekking er ikke besiktiget på grunn av snø.

Helbeslått pipetopp.

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Vannbrettbeslag på vinduer.

Isbordbeslag.

Takstige.

Større deler av utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.

Kun synlige beslag og takrenner er vurdert.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med liggende panel.

Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2022 med to strøk.

Synlig musebånd og lufting bak panel.

Saltakkonstruksjon.

Fabrikkerte w-takstoler.

Himling isolert med mineralull.

Undertak med trefiberplater.

Lufting via raft og ventiler i gavlveggene.

Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Forankret med stolper i yttervegg.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2004.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

1.etasje:

Malt ytterdør med glassfelt. Montert kodelås.

Terrassedør med 2 lags isolerglass.

2.etasje:

Terrassedør med 2 lags isolerglass.

Platting ved inngang.

Areal på ca. 2m²

Adkomst til terrasse fra stue.

Skiftet terrassebord i 2021. Utført av: egeninnsats.

Utført med terrassebord, blomsterkasser og levegger.

Areal på ca. 25 m²

Lys og strøm.

Adkomst til åpen balkong fra soverom.

Understøttet med tresøyler og limtredrager.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Deler av balkong ble ikke besiktiget på grunn av snø.

Areal på ca. 7m²

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med fliser og parkett.

Overflater med malte gipsplater og malte MDF-veggplater.

Himlinger med folierte takessplater. Innfelt downlight i himling over stue/kjøkken.

Ingen synlige betonggulv i boligen.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Elementpipe med ett løp. Sotluke.

Det er montert sotlukestein i sotluke. Utført i 2026.

Peis med peisinnstas i stue.

Gnistsikring utført med steinplate foran ildsted.

Lakkert tretrapp til 2.etasje. Utført med rekkverk og håndløper av treverk.

Laminerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1.etasje fra byggeåret.

Fremlagt ferdigattest.

Overflater med fliser.

Himling med folierte takessplater.

Gulvflater med fliser.

Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Ca. 16 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

Plastsluk.

Synlig membran i sluk.

Plastsluk under badekar.

Bad med servant, toalett, badekar, ettgrep blandebatteri,

baderomsinnredning, vegghengt dusj og glassdør.

Elektrisk styrt vifte.

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

Bad/vaskerom i 2.etasje fra byggeåret.

Fremlagt ferdigattest.

Overflater med fliser.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Himling med folierte takessplater.

Gulvflater med fliser.

Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

Plastsluk.

Synlig membran og slukmansjett i sluk.

Bad/vaskerom med servant, dusjkabinett, ettgrep blandebatteri,

baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og toalett.

Elektrisk styrt vifte og vindusventil

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning fra byggeåret.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap,

speil fronter, del med glassplate i benkerygg, opplegg for

oppvaskmaskin, skuffer, ettgrep blandebatteri, to rustfrie kummer med benkebeslag og del med glassdører.

Integrert koketopp og stekeovn ble skiftet i 2018/2019. Utført av: egeninnsats.

Beskrivelse av eiendommen

Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran og vannmåler montert på bad i 1.etasje.

Vannledninger av rør i rør.

Koblingskap for vannrør i vegg på bad i 1.etasje.

Etablert drengåpning for eventuelt lekkasjevann.

Utvendig vannkran.

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Ventilasjon gjennom vindusventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.

Varmekabler i baderomsgulv i 1.etasje, gang i 1.etasje og baderomsgulv i 2.etasje.

Varmtvannsbereider plassert på bad i 1.etasje, 198 liter fra 2005.

Ikke fast tilkoblet.

Sluk i gulv ved bereder.

Nyere brannslukningsapparat.

Brann og tyverialarm tilkoblet Sector alarm.

Montert sentralstøvsuger i bod.

Elskap med automatsikringer, montert i vegg i gang i 1.etasje.

Kursene er merket.

Montert tariffapparat.

Hovedsikring, 50 A.

Skjult installasjon.

Arbeidsbeskrivelse:

- Erstattet kronevender med 2 separate analoge dimmere, samt erstattet takbelysning i loftstue

- Skiftet enpolig bryter med analog dimmer for lamper over spisebord i kjøkken

- Supplerte med stikkontakter i kjøkken, stue, hovedsoverom, barnerom, loftstue, utvendig for varmepumpe og markise.

- Skiftet belysning i stue, kjøkken, gang og trapperom, begge badene,

hovedsoverom, barnerom og gjesterom

- Skiftet og supplerte utvendig belysning på 2 fasader. Skiftet samtidig

fotocelle og satte inn bevegelsesføler for utvendig belysning på fasade for hovedinngang

- Monterte utvendige stikkontakter for varmepumpe og markise

- Installerte ladestasjon for el-bil i garasjen, 3x16A vern, samt jordfeilvern type B er plassert i sikringskap i bolig

Fremlagt samsvarserklæring fra 2026.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med fyllmasser.

Overvannsrør for takrennedløp.

Drensrør er ikke synlig da dem er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Støpt plate på mark og støpt ringmur.

Isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

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

[Gå til side](#)

Vurdering av radonsikring/radonforhold.

Balkong

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

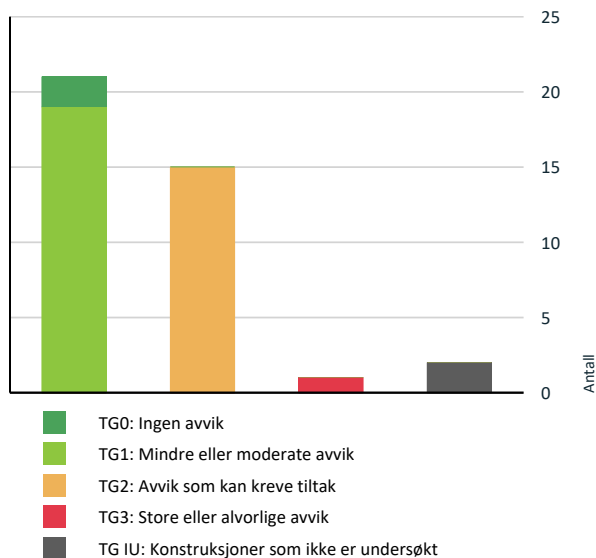
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

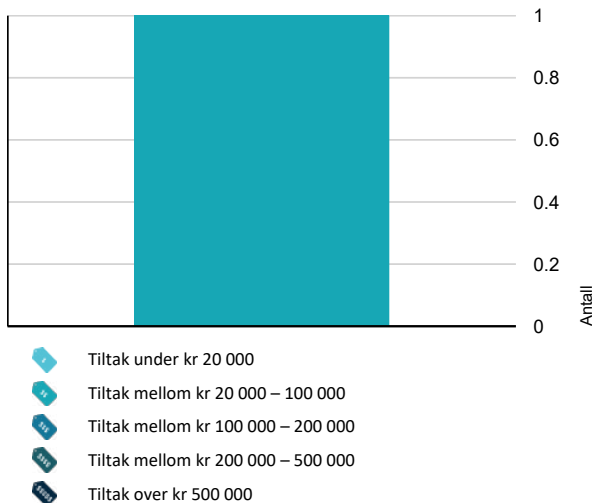
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk.

Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger utover anført i taksten.

Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Tilstandsrapporten gjelder kun boligen.

Garasje er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - 1

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Overflater
vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr
og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2004

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Hjemmelshavere bor i boligen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takflatene er tekket med betongtakstein fra byggeåret.
Deler av takteking er ikke besiktiget på grunn av snø.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe mosegroing på takteking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mose bør fjernes fra taktekingen for å forhindre redusert levetid på takstein og risiko for fuktskader.



TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Helbeslått pipetopp.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Isbordbeslag.
Takstige.
Større deler av utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.
Kun synlige beslag og takrenner er vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligytervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med liggende panel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2022 med to strøk.
Synlig musebånd og lufting bak panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Svertesopp på utvendig panel.
Eier opplyser: Vask av fasaden blir utført når snøen har smeltet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Svertesopp på utvendig panel bør vaskes bort med egnet rengjøringsmiddel for å forhindre videre vekst og forringelse av overflaten. Manglende tiltak kan føre til estetiske skader og økt vedlikeholdsbehov.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon.
Fabrikkerte w-takstoler.
Himling isolert med mineralull.
Undertak med trefiberplater.
Lufting via raft og ventiler i gavlveggene.
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Forankret med stolper i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser:
Tidligere reklamasjonssak under tidligere eier. Rør til kloakklufting på loft hadde glidd ut. Fuktproblematikk med damp i undertak og fuktighet i isolasjon. Skaden ble utbedret.
Noe misfarging i himlingsplate over trapp til 2.etasje etter reklamasjonssak.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eventuelt skifte plate med misfarging.



TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2004.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slark i vrider på ett vindu på soverom i 2.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vrider bør justeres/strammes.

TO 1 Dører

Beskrivelse

1.etasje:

Malt ytterdør med glassfelt. Montert kodelås.

Terrassedør med 2 lags isolerglass.

2.etasje:

Terrassedør med 2 lags isolerglass.

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Platting ved inngang.

Areal på ca. 2m²

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Adkomst til åpen balkong fra soverom.

Understøttet med tresøyler og limtredeger.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Deler av balkong ble ikke besiktiget på grunn av snø.

Areal på ca. 7m²

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Adkomst til terrasse fra stue.

Skiftet terrassebord i 2021. Utført av: egeninnsats.

Utført med terrassebord, blomsterkasser og levegger.

Areal på ca. 25 m²

Lys og strøm.

INNVENDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater med fliser og parkett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulv ved trapp i loftstue.

Fuktsvelling i parkett i bod i 2.etasje etter vannsøl. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Knirk i gulv ved trapp i loftstue bør utbedres dersom det oppleves

sjenerende, for å unngå videre slitasje og redusert bokomfort.

Risikoen ved å ikke utbedre parketten er redusert levetid.

TO 1 Overflater - 1

Beskrivelse

Overflater med malte gipsplater og malte MDF-veggplater.

Himlinger med folierte takesplater. Innfelt downlight i himling over stue/kjøkken.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Ingen synlige betonggulv i boligen.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

TO 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

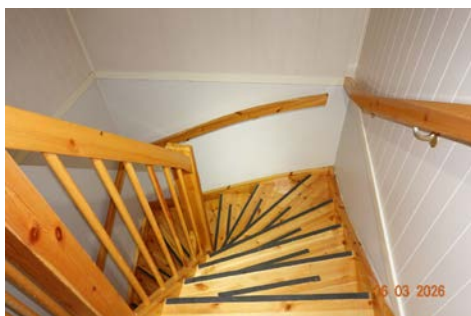
Elementpipe med ett løp. Sotluke.
Det er montert sotlukestein i sotluke. Utført i 2026.
Peis med peisinnstas i stue.
Gnistsikring utført med steinplate foran ildsted.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert tretrapp til 2.etasje. Utført med rekkverk og håndløper av treverk.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Laminerte innerdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeåret.
Fremlagt ferdigattest.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med fliser.

Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.

Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.

Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynlig at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget.

Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.

Himling med folierte takessplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes.

Vindu i våtsonen over badekar.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør oppgraderes eller skiftes ut, da de er eldre enn normal levetid, for å redusere risiko for fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Vindu i våtsonen over badekar bør sikres mot vannsprut, for eksempel med dusjforheng eller annen beskyttelse, for å unngå risiko for vanninntrengning og skade på vindu og omkringliggende konstruksjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflater med fliser.

Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Ca. 16 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.
Synlig membran i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.



1.ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt - 1

Beskrivelse

Plastsluk under badekar.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Sluk må rengjøres for inspeksjon. Ukjent utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Sluket bør rengjøres for å muliggjøre grundig inspeksjon, og utførelsen av membranløsningen bør undersøkes nærmere.

1.ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med servant, toalett, badekar, ettgreps blandebatteri, baderomsinnredning, vegghegt dusj og glassdør.

1.ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

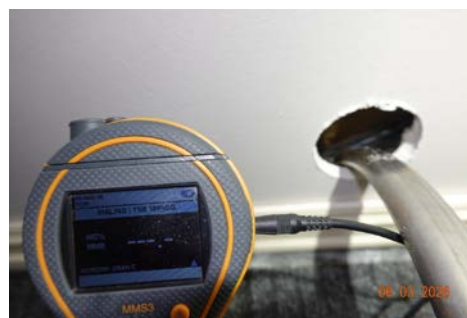
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1.ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Fremlagt ferdigattest.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med fliser.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Himling med folierte takessplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innerdør i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren bør kontrolleres jevnlig for tegn til fuktskader, selv om dusjkabinettet hindrer direkte vannsprut. Plassering av innerdør i våtsonen kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på døren. Innerdør må fuktbeskyttes med våtromsmaling for å lukke avviket.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvflater med fliser.
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.
Synlig membran og slukmansjett i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/vaskerom med servant, dusjkabinett, ettgreps blandebatteri, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Krakkeleringer i servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Servanten bør vurderes reparert eller skiftet ut for å unngå videre skader og redusert funksjon. Krakkeleringer kan føre til lekkasjer og vanskelig rengjøring.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte og vindusventil

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

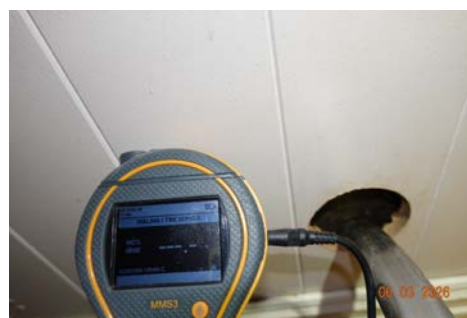
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning fra byggeåret.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, del med glassplate i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, skuffer, ettgreps blandebatteri, to rustfrie kummer med benkebeslag og del med glassdører.

Integrert koketopp og stekeovn ble skiftet i 2018/2019. Utført av: egeninnsats.

Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Stoppekran og vannmåler montert på bad i 1. etasje.

Vannledninger av rør i rør.

Koblingskap for vannrør i vegg på bad i 1. etasje.

Etablert drengsøpning for eventuelt lekkasjevann.

Utvendig vannkran.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Tilstandsrapport

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene for å hindre vannskader ved eventuell lekkasje. Gjelder rør i rør under kjøkkenbenk. Rørkursene på rør-i-rør-systemet bør merkes for å sikre oversikt og forenkle vedlikehold og reparasjoner. Manglende merking kan føre til feil ved fremtidig arbeid og økt risiko for skader ved lekkasje.



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom vindusventiler.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.

Varmekabler i badromsgulv i 1.etasje, gang i 1.etasje og badromsgulv i 2.etasje.

Eier opplyser:

Installering av ny luft til luft varmepumpe. De byttet ut varmepumpen som jeg fikk installert når jeg overtok huset i 2009 (opprinnelig varmepumpe ble bestilt og montert av EL-montasje Elverum, nå Minel Elverum - fagmessig installert, da kompressoren på den første varmepumpen havarerte.

Begge varmepumpene som er og har vært i huset er av fabrikat Mitsubishi - 6kW effekt Energima Elverum har ivaretatt nødvendige service, ut over rengjøring av filtre (utført som jevnlig egenkontroll). Utført i 2020 av Energima Elverum AS



! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider plassert på bad i 1.etasje, 198 liter fra 2005.

Ikke fast tilkoblet.

Sluk i gulv ved bereder.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



! TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Nyere brannslukningsapparat.
Brann og tyverialarm tilkoblet Sector alarm.
Montert sentralstøvsuger i bod.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskriften 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Elskap med automatsikringer, montert i vegg i gang i 1.etasje.
Kursene er merket.
Montert tariffapparat.
Hovedsikring, 50 A.
Skjult installasjon.

Arbeidsbeskrivelse:

- Erstattet kronevender med 2 separate analoge dimmere, samt erstattet takbelysning i loftstue
- Skiftet enpolig bryter med analog dimmer for lamper over spisebord i kjøkken
- Supplerte med stikkontakter i kjøkken, stue, hovedsoverom, barnerom, loftstue, utvendig for varmpumpe og markise.
- Skiftet belysning i stue, kjøkken, gang og trapperom, begge badene, hovedsoverom, barnerom og gjesterom
- Skiftet og supplerte utvendig belysning på 2 fasader. Skiftet samtidig fotocelle og satte inn bevegelsesføler for utvendig belysning på fasade for hovedinngang
- Monterte utvendige stikkontakter for varmpumpe og markise
- Installerte ladestasjon for el-bil i garasjen, 3x16A vern, samt jordfeilvern type B er plassert i sikringsskap i bolig

Fremlagt samsvarserklæring fra 2026.

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.
Større deler av el.anlegget fra byggeåret.
Ikke fremvist samsvarserklæring fra byggeåret.

Arbeidsbeskrivelse:

- Erstattet kronevender med 2 separate analoge dimmere, samt erstattet takbelysning i loftstue
- Skiftet enpolig bryter med analog dimmer for lamper over spisebord i kjøkken
- Supplerte med stikkontakter i kjøkken, stue, hovedsoverom,

barnerom, loftstue, utvendig for varmpumpe og markise.

- Skiftet belysning i stue, kjøkken, gang og trapperom, begge badene,

hovedsoverom, barnerom og gjesterom

- Skiftet og supplerte utvendig belysning på 2 fasader. Skiftet samtidig

focelle og satte inn bevegelsesføler for utvendig belysning på fasade for hovedinngang

- Monterte utvendige stikkontakter for varmpumpe og markise

- Installerte ladestasjon for el-bil i garasjen, 3x16A vern, samt jordfeilvern type B er plassert i sikringsskap i bolig

Fremlagt samsvarserklæring fra 2026.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Arbeidsbeskrivelse:

- Erstattet kronevender med 2 separate analoge dimmere, samt erstattet takbelysning i loftstue

- Skiftet enpolig bryter med analog dimmer for lamper over spisebord i

kjøkken

- Supplerte med stikkontakter i kjøkken, stue, hovedsoverom, barnerom, loftstue, utvendig for varmpumpe og markise.

- Skiftet belysning i stue, kjøkken, gang og trapperom, begge badene,

hovedsoverom, barnerom og gjesterom

- Skiftet og supplerte utvendig belysning på 2 fasader. Skiftet samtidig

focelle og satte inn bevegelsesføler for utvendig belysning på fasade for hovedinngang

- Monterte utvendige stikkontakter for varmpumpe og markise

- Installerte ladestasjon for el-bil i garasjen, 3x16A vern, samt jordfeilvern type B er plassert i sikringsskap i bolig

Fremlagt samsvarserklæring fra 2026.

Ikke fremvist samsvarserklæring fra byggeåret.

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, branntiløp 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

Beskrivelse

Byggegrunn med fyllmasser.

TØ I Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Overvannsrør for takrennedløp.
Drensrør er ikke synlig da dem er nedgravd og ikke tilgjengelig.

TØ I Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt plate på mark og støpt ringmur.
Isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

TØ IJ Terrengforhold

Beskrivelse

Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

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 bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vurdering av radonsikring/radonforhold.
Balkong

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er sannsynligvis ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	69			69	27
2.etasje	69			69	7
SUM	138				34
SUM BRA	138				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré/gang, bad, stue/kjøkken		
2.etasje	Loftstue, bod, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, soverom 3		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		16		16	
1.etasje		3		3	
1.etasje		5		5	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Garasje	
1.etasje		Vedbod	
1.etasje		Utvendig bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Elias Blix gate 15B , 2315 HAMAR
Gnr 1 - Bnr 7352
3403 HAMAR

Sørliet Takst AS
Storhamargata 38
2317 HAMAR

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2026	Erik Sørli Erik Storsveen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	7352		0	424.7 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Elias Blix gate 15B

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Stine Storsveen

1/2 Hjemmelshaver: Erik Storsveen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Bondesveia i Hamar kommune.
Veietablert boligfelt med eneboliger.
Solrik beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot vest.
Hamar sentrum ca. 2,5 km

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei til privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

Om tomten

Ganske flat tomt.
Opparbeidet med gressplen og variert beplantning.
Tomten var dekket med snø under befaring.
Belagt belegningsstein ved inngang og parkering.
Delvis innhegnet med hekk.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring				
Kommentar				
Forsikringspolise ikke fremlagt.				

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling.

Byggeår

2004

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Kommentar

Ca.byggeår. Eiers opplysning.

Beskrivelse**Innvendig:**

Støpt gulv og støpt sokkel.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Del kledd med gipsplater.

Utført med fabrikkerte takstoler. Undertak med trefiberplater.

Montert leddport med motorstyring.

El.billader.

Panelt ytterdør.

Lys og strøm.

Utvendig:

Yttervegg kledd med liggende panel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein.

Taket er ikke besiktiget på grunn av snø.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Isbordbeslag.

Bod:

Støpt gulv.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Utført med fabrikkerte takstoler. Undertak med trefiberplater.

Lys og strøm.

Vedbod:

Gulvflater med terrassebord.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Yttervegg kledd med liggende panel.

Avvik:

Riss i gulv.

Det er påvist fuktsvelling nederst på gipsplater etter vannsøl fra bil.

Skade i gipsplate mellom bod og garasjerom.

Enkelte innvendige fuktmerker i vedbod.

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

Tilbygg / modernisering

Tilbygg Med vedbod. Ukjent byggeår.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	22.12.2006		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Erik Storsveen

Stine Storsveen

Boligen

Elias Blix Gate 15B

2315 Hamar

3403-1/7352/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2009
- ◆ 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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningskader 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Energima Elverum AS

Beskrivelse av arbeidet: Installering av ny luft til luft varmepumpe. De byttet ut varmepumpen som jeg fikk installert når jeg overtok huset i 2009 (opprinnelig varmepumpe ble bestilt og montert av EL-montasje Elverum, nå Minel Elverum - fagmessig installert) da kompressoren på den første varmepumpen havarerte. Begge varmepumpene som er og har vært i huset er av fabrikat Mitsubishi - 6kW effekt Energima Elverum har ivaretatt nødvendige service, ut over rengjøring av filtre (utført som jevnlig egenkontroll)

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Jeg har fagbrev som elektriker gr. L og er godkjent installatør gr. L

Beskrivelse av arbeidet: Installerte bevegelsesdetektorer for styring av lys på badene. Skiftet og suplerte utvendig belysning, satte også inn bevegelsesdetektor i tillegg til fotocelle for å begrense lysforurensning, skiftet samtidig fotocellen. Skiftet samtidig fotocellen. Suplerte stikkontakter på det ene soverommet og på loftstuen. Satte inn innfelt downlights (LED) over arbeidsbenk på kjøkkenet - koblet til Nexa-systemet

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

Firmanavn: Jeg har fagbrev som elektriker gr. L og er godkjent installatør gr. L

Beskrivelse av arbeidet: Installerte Nexa-trådløs styring i stue, kjøkken og i trapperom.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Jeg har fagbrev som elektriker gr. L og er godkjent installatør gr. L

Beskrivelse av arbeidet: Fortløpende arbeider mellom 2009 og 2025: - Suplert med stikkontakter i kjøkken, stue, loftstue og 2 av soverommene - skiftet belysningsutstyr på kjøkken, stue, bad og gang - alt er LED, med unntak av 2 hengelamper over spisebordet som per i dag har glødepærer med GU9 sokkel (disse fåes også som LED). - Satte inn dimmere som erstattet tradisjonelle brytere for en del belysningsutstyr

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Jeg har fagbrev som elektriker gr. L og er godkjent installatør gr. L

Beskrivelse av arbeidet: Installerert ladestasjon for elbil. Ladestasjonen er montert inne i garasjen Forankoblet ved 3x16A, forankoblet jordfeilvern 30mA - type B. Vern og jordfeilvern er plassert i sikringsskapet i boligen

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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. kilowattime (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.

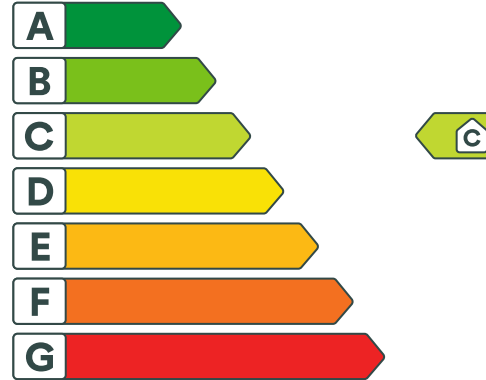
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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 Elias Blix gate 15B, 2315 HAMAR	
Dato for energimerking 18.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-260755
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 17818457
Gårdsnummer 1	Bruksnummer 7352
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 2005	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 150,0 m²	Oppvarmet bruksareal 150,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
167,41 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
194,64 kWh/m²

Totalt levert pr. år
30 683 kWh



Elias Blix gate 15B, 2315 HAMAR



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Elias Blix gate 15B, 2315 HAMAR



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørrblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Elias Blix gate 15B - Nabolaget Bondesvea - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hamar katedralskole	3 min
Totalt 17 ulike linjer	
0.3 km	
Hamar stasjon	6 min
Linje F6, RE10, RE11, R60	
2.3 km	
Oslo Gardermoen	57 min

Skoler

Storhamar skole (1-7 kl.)	6 min
271 elever, 19 klasser	
0.5 km	
Greveløkka skole (1-7 kl.)	8 min
192 elever, 11 klasser	
0.7 km	
Prestrud skole (1-7 kl.)	17 min
455 elever, 25 klasser	
1.5 km	
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min
353 elever, 24 klasser	
0.3 km	
Wang Hamar (8-10 kl.)	13 min
100 elever, 7 klasser	
1.2 km	
Hamar katedralskole	5 min
1300 elever	
0.4 km	
Wang Toppidrett Hamar	13 min

Ladepunkt for el-bil

Maxi Storsenter	11 min
-----------------	--------



Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100



Opplevd trygghet

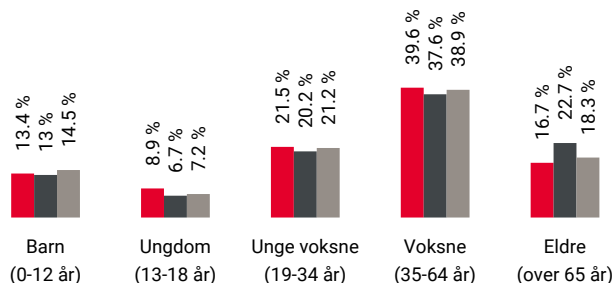
Veldig trygt 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bondesvea	948	529
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ajer barnehage (1-5 år)	7 min
38 barn	
0.5 km	
Jønsrudløkka barnehage (0-5 år)	10 min
73 barn	
0.9 km	
Bambini Montessoribarnehage (1-5 år)	10 min
81 barn	
0.9 km	


Dagligvare


Kiwi Storhamar	9 min
Coop Prix Ajer	12 min
Søndagsåpent	
1 km	





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

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel
-  3. Gående

 **Støynivået**
Lite støynivå 90/100

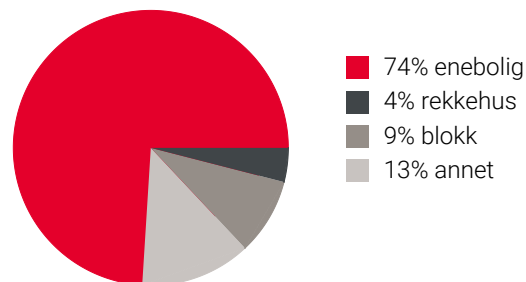
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100

 **Gateparkering**
Lett 86/100

Sport

-  Ager ungdomsskole 5 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.4 km
-  Storhamar skole 6 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.5 km
-  Ankerskogen treningscenter/svømm... 13 min 
-  Espersn express 13 min 

Boligmasse



«I Bondesvea har vi nærhet til skoler, butikker og aktiviteter. Det er et rolig område godt tilpasset for barn med en flott lekeplass»

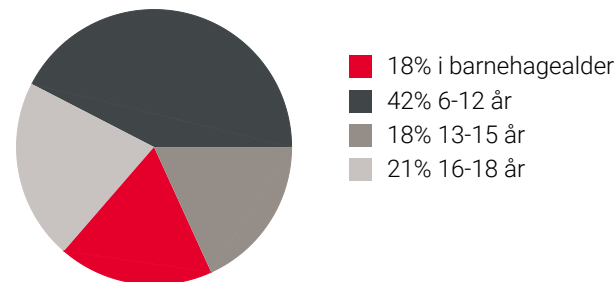
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Storhamarsenteret 10 min 
-  Ditt apotek Storhamarsenteret 9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

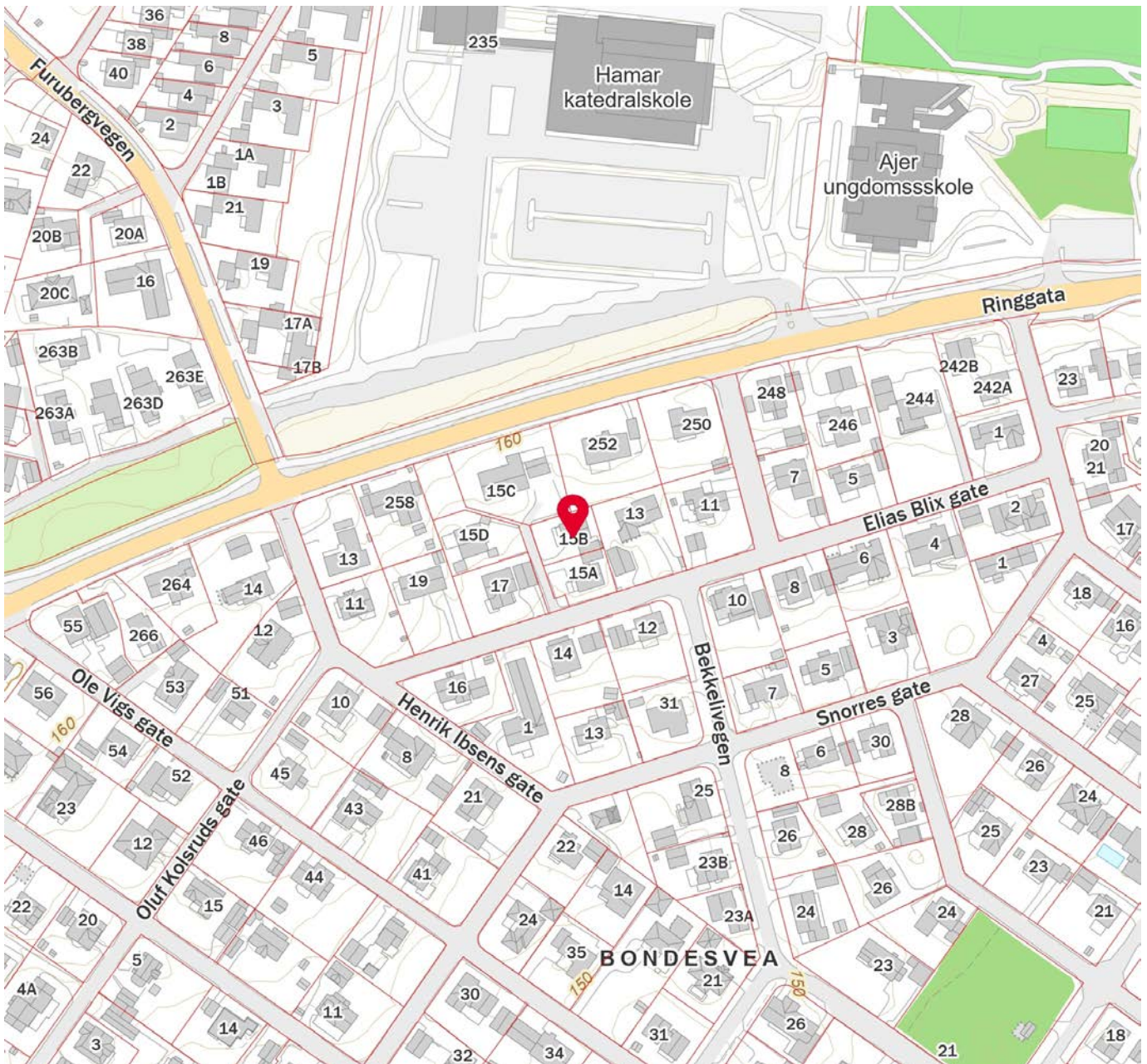
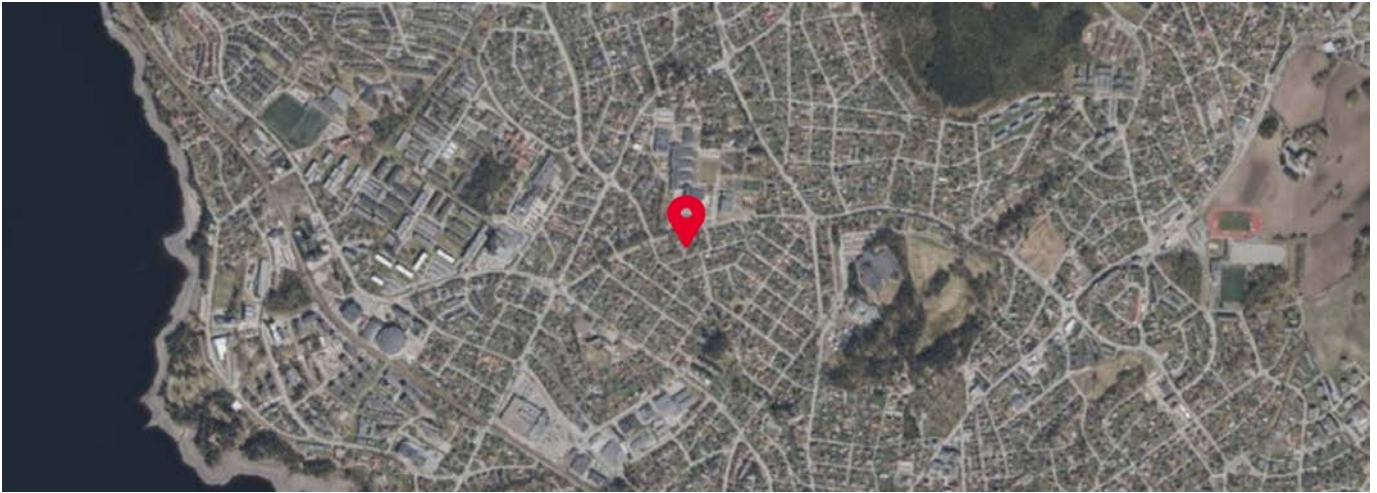


0% 46%

-  Bondesvea
-  Hamar
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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 utearrangemeter som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. 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 bruktbolig. 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: Elias Blix gate 15B
2315 HAMAR**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mats Arntzen Berg**Telefon:** 474 54 542
E-post: mats.berg@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