



Velkommen til

Stafsbergvegen 152,
2319 Hamar

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Stafsbergvegen 152,
2319 Hamar

HAMAR | Hyggelig og innholdsrik enebolig med fine uteplasser | Bergvarme og garasjeplass |

Velkommen til Stafsbergvegen 152! En innholdsrik enebolig med en kombinasjon av eldre sjarm og nyere tilbygg, flere solrike og hyggelige uteplasser.

Boligen har god og solrik beliggenhet i etablert og barnevennlig boligområde med nærhet til skog og mark. Boligen går over to plan samt kjeller og inneholder bl.a. entré, romslig spisestue, stor stue med peis, kjøkken, tre soverom, to bad, vaskerom i kjelleren og god lagringsplass i flere boder. Oppvarmingen er allsidig, med bergvarmepumpe fra 2017, luft-til-luft varmepumpe og to ildsteder. Det medfølger garasjeplass i tillegg til parkering på egen tomt.

Gangavstand til skole, barnehage, buss, dagligvare og fine turområder.

Velkommen til visning!



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Anne-Lise Søstumboen

eiendomsmegler

Tlf: 913 77 215

E-post: anne-lise.sostumboen@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 990 000
Omkostninger	kr	100 840
Total pris inkl. omkostninger	kr	4 090 840

BRA Total/BRA-i	215/199 m ²
Antall soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1900
Energikarakter	G, farge: Oransje



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse

Stafsbergvegen 152, 2319 HAMAR

Registerbetegnelse

Gnr. 4, bnr. 115, ideell andel 1/1
i Hamar kommune.

Adkomst

Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet

Med en tilbaketrukket beliggenhet i et veletablert og rolig boligområde, med umiddelbar nærhet til skog og mark. Området er preget av lite gjennomgangstrafikk, og er et trygt sted for barn å vokse opp.

Hverdagslogistikken er enkel med gangavstand til flere barnehager og Solvang barneskole. For eldre barn er det kort vei til både Børstad og Ajer ungdomsskoler. De daglige innkjøpene kan gjøres på Kiwi Mæhlumsløkka eller Spar Sannerud, mens Olrud City med et bredere utvalg butikker og apotek er fire minutter unna med bil.

Fritiden byr på mange muligheter. Rett i nærheten ligger Helleveien ballplass og Vangbana kunstgressbane, mens Ankerskogen svømmehall og treningssenter er en kort kjøretur unna. For turer i det grønne er Furuberget et populært mål. Sommerstid er det kort vei til badeliv og rekreasjon ved Koigen, og vinterstid lokker de flotte skiløypene på Gåsbu og Hedmarksvidda.

Fra eiendommen er det kun åtte minutters kjøring til Hamar sentrum, med Matkvartalet, kulturhuset og et rikt servicetilbud. Hamar stasjon gir gode pendlermuligheter, og Oslo Gardermoen er under en time unna med bil.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype

Enebolig

Areal

BRA - i: 199 m²

BRA - e: 16 m²

BRA totalt: 215 m²

TBA: 69 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 36 m² Gang/trapperom, vaskerom i kjeller, bod, bod/teknisk rom

1. etasje

BRA-i: 121 m² Entré, gang/trapperom, trapperom til kjeller, stue, spisestue, kjøkken, bad/toalettrom i 1. etasje

2. etasje

BRA-i: 42 m² Gang/trapperom, bad/toalettrom i 2. etasje, tre soverom, tre boder

TBA fordelt på etasje

1. etasje

68 m² Inngangsparti/terrengplatting, terrassene

2. etasje

1 m² Balkong

Andel fellesgarasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 m² Garasjeplass

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Ikke målbare arealer

Arealene i 2. etasjen som ikke er målbare iht. målreglene er medtatt som ALH (Areal ved lav himlingshøyde).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Fullt bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i kjelleren og 1. etasjen. Delvis bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i 2. etasjen. Målbare arealer er medtatt som BRA-i.

Arealene i 2. etasjen som ikke er målbare iht. målreglene er medtatt som ALH (Areal ved lav himlingshøyde). Når man summerer BRA-i og ALH, så får man totalt gulvareal som er GUA.

Inngangsparti/terrengplatting, terrassene og balkongen er medtatt som TBA.

Andel fellesgarasje

Fullt bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i garasjen. Målbare arealer er medtatt som BRA-e.

Antall soverom

3

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjenning, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad

2

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 23.03.2026.

Bygning:

Enebolig oppført i 1900, tilbygget i 1982. Veggkonstruksjoner består av tømmer fra byggeåret og bindingsverk fra 1982, med utvendig bordkledning. Etasjeskillere er av trekonstruksjoner i 1. og 2. etasje. Gulv mot grunn er plate på mark av støpt betong i kjelleren. Grunnmur består av en ringmur av murte gråsteiner for den opprinnelige delen og murte lettklinkerblokker for tilbygget. Under deler av 1. etasje er det kryprom med trebjelkelag/stubbloft mot terrenget. Rom under terreng har gulv med malt murpuss og gråsteiner, og vegger med malt betong. Dreneringen er fra byggeårene, med synlig grunnmursplast enkelte steder. Byggegrunnen består av jord-/morenemasser.

Tak:

Saltak med plassbygde taksperrer fra byggeårene, hvor store deler er uten kontrollmuligheter. Taktekkingen er fra 1982 og består av taksteinsplater av metall, med undertak av trepanel fra byggeårene. Takrenner, nedløp og beslag er av metall.

Pipe/Ildsted:

Ett-løps pipe fra byggeåret og to-løps pipe fra 1982. Det er en etasjeovn av type Drammens Jernstøberi og en peisinnsats av type Jøtul. Begge har gnistsikring av skifer foran ildstedet.

Vinduer:

Malte trevinduer med 2- og 3-lags thermopan- og isolerglass fra 1979, 1980, 1991, 2005 og 2009. Takvindu fra 1995. Det er også trevinduer med koblet glass av ukjent alder og varevinduer fra byggeåret.

Dører:

Malt ytterdør fra 2020 med klart glassfelt, malt skyvebalkongdør med 2-lags isolerglass fra 2019, og malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2009. Innvendige dører har varierende alder og utførelse, inkludert malt og behandlet heltre, malt slett, finert lakkert, stål og plassbygget.

Trapper/adkomst:

Utvendig trapp med konstruksjoner og trinn av treverk. Innvendige tretrapper mellom etasjene.

Balkong/terrasse:

Inngangsparti/terrengplattning og flere terrasser med konstruksjoner og spaltegulv av treverk. En terrasse har rekkverk og håndlist av treverk. Balkong med konstruksjoner av metall, spaltegulv av treverk, samt rekkverk og håndlist av metall. Terrasse- og balkongareal (TBA) for 2. etasje er 66 m².

VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger av kobber og noe rør-i-rør. Stoppekransen er plassert i kjelleren. Innvendige avløpsrør av plast/pvc og noe soil/støpejern, med stakemuligheter. Rørføringene har varierende alder. Varmtvannstank på 100 liter fra 2017.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon via ventiler og mekanisk punktventilasjon.

Tekniske detaljer:

Oppvarming med bergvarmepumpe (2017), luft-til-luft varmepumpe (2015), elektrisitet og ved. Service på bergvarmepumpe er opplyst til 2025. Rørføringer for varmluft fra bergvarmeanlegget er delvis fra tilbyggingsåret og delvis fra 2017.

Andel fellesgarasje:

Byggeår 2007, basert på eiers opplysninger. Bygget har normal standard for alderen, men med noe vedlikeholdsetterslep. Bruksarealet (BRA) for garasjen er 16 m².

Elektrisk anlegg: Tre-faset elektrisk anlegg. Sikringsskap i kjelleren med strømmåler, hovedsikring 3x56A, overspenningsvern, 1 jordfeilbryter, KW-måler, samt jordfeilautomater og 2 automatsikringer for 9 kurser. Sikringsskap i 2. etasjen med jordfeilautomater for 3 kurser.

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

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

- 1982 Ukjent alder for opprinnelig del. Tilbygget i 1982. Ny innmat i sikringsskapene i 2. etasje og i kjelleren i 2017. Ny strømmåler i 2017. Ny kurs til komfyr med komfyrvakt i 2020.

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

- Ja El.montasje Hamar AS og Realcom AS i 2017. Minel El.montasje AS i 2020.

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

- Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Nei Se over. Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeidene i 2017 og 2020. Ingen øvrig dokumentasjon av det elektriske anlegget.

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

- Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
- Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
- Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
- Ja
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?
- Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
- Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
- Ja Eldre installasjon uten dokumentasjon. Utførte arbeider uten dokumentasjon. Åpninger i sikringsskapet i 2. etasje. anbefaler at samsvarserklæring og dokumentasjon for hele anlegget fremskaffes. anbefaler primært teknisk gjennomgang av el.takstmann, alternativt tilsyn av DLE.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Nedløp og beslag | Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag. Takrenner har punktvis lekkasjer. Det er påvist beslagsløsninger som fremstår med egeninnsats/utført av ufaglærte. Nye renner og nedløp må monteres. Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Opplyste kostnadsestimat gjelder KUN for montering av snøfangere for de områdene det er normal ferdsel.

- Etasjeskille/gulv mot grunn | Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist knirk i flere av gulvene. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

- Pipe og ildsted | Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Pipevanger er ikke synlige. Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipa har rennemerker etter sotvann. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Tettingen rundt pipa må undersøkes. Pipevanger må gjøres tilgjengelig. Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket. Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

- Fuksikring og drenering | Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt. Drenering må skiftes. Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.

- Grunnmur og fundamenter | Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Det er registrert fritt eksponert isopor e.l. Det er registrert løs puss på muroverflater. Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker. Innsiden av grunnmuren har misfarging. Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte. Lokal utbedring må utføres. Det må foretas lokal utbedring.

- Bad/toalettrom 2. etasje | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Bad/toalettrom 1. etasje | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

- Vaskerom | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

- Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner | Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Kostnadsestimat for renovering av våtrommet er satt i de tidligere postene. Det settes derfor ikke fullt kostnadsestimat for denne posten.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Lokal utbedring må utføres.

- Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Symptomer på aktivitet fra skadedyr er observasjoner av muselort. Det er påvist kort avstand mellom ytterkledningen og beslag. Dette kan medføre kapillært oppsug av vann/fuktighet i nedre delen av bordkledningen. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Musesperre må etableres. Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Uten tilstrekkelig lufting bak

bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Lokal utbedring må utføres. Råteskadet trekledning må skiftes ut. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Konstruksjonene har skjevheter. Undertaket er misfarget. Presisering: Symptomer på aktivitet fra skadedyr er observasjoner av muselort. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Lufting/ventilering bør forbedres. Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Lokal utbedring må utføres.

- Vinduer | Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Vinduer må justeres. Det må foretas lokal utbedring. Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet. Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

- Dører | Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbord og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet. Det må foretas lokal utbedring. Dører må justeres.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Lokal utbedring må utføres.

- Utvendige trapper | Det er påvist værslitte/oppsprukne overflater av treverk/trevirke. Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Overflater | Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er påvist bom/hulld i noen av gulvflisene. Laminatgulv med mindre enn 30 cm mellom tverrskjøtene er avvik fra leggeanvisningen. Det er påvist noen uferdige overganger og listverksarbeider. Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Rom Under Terreng | Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Overflaten har fuktskjolder. Fuktskjolder er ofte et tegn på underliggende fuktproblemer, som kan føre til vekst av mugg og sopp. Dette kan skje både på synlige overflater og skjult inne i konstruksjonen. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

- Kryp kjeller | Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen. Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

- Innvendige trapper | Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder. Trappen må påregnes skiftes ut. Trappen står foran en god del vedlikehold.

- Innvendige dører | Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Enkelte dører må justeres. Lokal utbedring må påregnes.

- Andre innvendige forhold | Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Vannledninger | Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

- Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Ventilasjonsløsningen må utbedres.

- Terrengforhold | Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det bør foretas terrengjusteringer.

- Utvendige vann- og avløpsledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Avløpsanlegget må sjekkes.

- Kjøkken - Overflater og innredning | Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen. Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

- Kjøkken - Avtrekk | Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Helse, miljø og sikkerhet

- Helse, miljø og sikkerhet | Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket. Det bør gjennomføres radonmålinger. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket. Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket. Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til el-anlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installasjoner elbillader.

Parkering

Eiendommen har en andel i et fellesgarasjeanlegg fra 2007, med en garasjeplass på 16 m². I tillegg er det parkering på gruset innkjørsel og gårdsplass.

Standard

Dette er en sjarmerende enebolig over tre plan, med en historie som strekker seg tilbake til 1900. Boligen ble utvidet med et stuetilbygg i 1982, der det er god takhøyde og store vindusflater. Boligen kombinerer eldre sjarm med nyere løsninger, og har et fleksibelt og økonomisk oppvarmingssystem med både bergvarmepumpe fra 2017 og luft-til-luft varmepumpe fra 2015, supplert med vedfyring. Eiendommen har oppgraderings- og vedlikeholdsbehov, bl.a. våtrom og kjøkken, noe som gir en mulighet til å forme hjemmet etter egne ønsker og behov.

Entré:

Inngang via en terrasseplattingspartiet til entrè og gang med god plass til oppbevaringsløsninger. Moderne ytterdør fra 2020. Praktiske fliser på gulv, og det er montert en stor skyvedørgarderobe med speilfronter langs ene veggen. Speilfrontene bidrar til ekstra lys og dybde til rommet.

Stue og spisestue:

Første etasje har to stuer som henger sammen og skaper en god flyt. I den opprinnelige delen står en klassisk etasjeovn fra Drammens Jernstøberi som et historisk element. Her er det god plass til en romslig spisestue. Fra spisestuen er det åpent inn mot en mindre stuedel, noe som gir fleksible møbleringsmuligheter og mulighet for å innrede f.eks en egen tv-krok. Gulvene i spisestuen er av heltre, noe som gir et lunt preg til rommet. Delvis åpent mot stuen i tilbygget.

Tilbygget fra 1982 rommer den andre stuen, hvor store glassflater og takhøyde gir en åpen atmosfære, visker ut skillet mellom inne- og uterom og tilfører et tidsmessig preg. Panelte veggflater i moderne fargekombinasjoner, og panelt himling. En Jøtul peisinnsett med omramming av skifer og naturstein er et sentralt og dekorativt element i rommet. Fra stuen er det utgang til en av terrassene gjennom en skyvedør fra 2019.

Kjøkken:

Separat og romslig kjøkken med eldre, malt kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Fliser mellom over- og underskap. Plass for for frittstående hvitevarer. En ny kurs til komfyr med komfyrvakt ble installert i 2020. Rommet er et godt utgangspunkt for å bygge om og innrede et moderne spisekjøkken.

Bad i 1. etasje:

Badet i første etasje har elektriske varmekabler i gulvet med mosaikkfliser. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, toalett og en servant med innredning. Badet har et oppgraderingsbehov.

Soverom:

I andre etasje ligger boligens tre soverom. Rommene er plassert rundt en sentral gang og har varierende størrelse. Skråtak gir rommene karakter, og et av soverommene har utgang til en liten balkong. Etasjen har også et betydelig gulvareal med lav takhøyde som gir ekstra utnyttelsesmuligheter. Garderobeskap på ett av soverommene medfølger ikke.

Bad i 2. etasje:

Badet i denne etasjen er tilknyttet et av soverommene og er utstyrt med badekar, søyleservant, toalett og bide. Et takvindu gir naturlig lys. Badet har et oppgraderingsbehov.

Kjeller:

Kjelleren består av et praktisk vaskerom, teknisk rom og boder som gir rikelig med lagringsplass. Vaskerommet er utstyrt med utslagskum og har opplegg for vaskemaskin. Også dette rommet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:

Gulv: Parkett, laminat, heltre, fliser og skifer.

Vegger: Malte panelplater, malte plater, malt panel, malt strie, malt murpuss og panel.

Himling: Malte plater, malt panel og panel.

Uteplasser:

Boligen har flere terrasser på til sammen 69 m², som tilsammen utgjør flotte utearealer. Terrassene er bygget i tre, og utearealet er supplert med gangveier med betongheller. Hagen er ellers pent opparbeidet med bed, beplantning og plen. Her har man laget seg en liten oase med gir gode muligheter for å skape ulike soner for sittegrupper og beplantning.

Lagring:

Boligen har god lagringsplass med tre boder i 2. etasje og to boder i kjelleren, hvorav ett er et kombinert bod og teknisk rom.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Innhold

Enebolig over tre plan som består av følgende rom:

Kjeller: Vaskerom og to boder.

1. etasje: Entré, stue, spisestue, kjøkken og bad.

2. etasje: Tre soverom, bad og tre boder.

Terrasse- og balkongareal på totalt 69 m², fordelt på to terrasser og inngangsparti på 68 m² i 1. etasje, og en balkong på 1 m² i 2. etasje.

I tillegg disponerer eiendommen en garasjeplass på 16 m² i felles dobbeltgarasje med nabo.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

Vi gjør oppmerksom på at antall soverom som er angitt i salgsoppgave er etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og kun inkluderer soverom som er godkjent til varig opphold. De rommene som er opplistet ovenfor er angitt av bygningssakkyndig i tilstandsrapport og er etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet som er opplyst i tilstandsrapport kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjenning, bruksendringer til rom for varig opphold m.m.

Det foreligger ikke byggetegninger for 2. etasje i kommunens arkiv.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Byggeår

1900

Moderniseringer og påkostninger

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2021:

- Skiftet noen kledningsbord på vegg ved kjøkken.

2020:

- Ny kurs til komfyr med komfyrvakt, utført av Minel El.montasje AS. Samsvarserklæring foreligger.

2019:

- Skiftet balkongdør med sideglass.

2017:

- Ny innmat i sikringsskapene i 2. etasje og i kjelleren, samt ny strømmåler, utført av El.montasje Hamar AS og Realcom AS. Samsvarserklæring foreligger.
- Montert bergvarmepumpe.

2014:

- Søkte etter lekkasje og fant brudd på kloakkrør. Pigget opp gulv, tettet rør og støpt igjen gulv.

Tomteforhold

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

Tomtestørrelse 958.7 m²

Beskrivelse av tomten

Eiet tomt på 958,7 m². Tomten er opparbeidet med plen, busker og trær, og ligger i et svakt skrånende terreng. Innkjøringen og gårdsplassen er gruset. Matrikkelen opplyser at eiendomsgrensene kan være unøyaktig registrert eller mangle, og at arealet er beregnet geometrisk.

Økonomi

Pris

Prisantydning Kr 3 990 000,-

Omkostninger Kr 100 840,-

Totalpris inkl. omk. Kr 4 090 840,-

Kjøpsomkostninger

Kr 3 990 000 Prisantydning

Omkostninger:

Kr 99 750 Dokumentavgift til staten, 2,5%

Kr 545 Tinglysing av skjøte

Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)

Kr 100 840 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 118 740 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 23 450 pr 2025

Dette inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eiers eget forbruk.

Fakturert beløp i 2025:

- Vann: kr 8 568,88
- Avløp: kr 10 169,51
- Renovasjon: kr 3 931,-
- Feiing: kr 781,-
- Eiendomsskatt: kr 13 357,-

Totalt: kr 36 807,39

Eiendomsskatt

Kr 13 357 pr 2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 284 674 for år 2024

Formuesverdi sekundær: Kr 5 138 697 for år 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Eiendommen

Eierform

Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg til bolig, datert 24.03.1982. I attesten er det en merknad om at det må monteres håndlist ved kjellertrapp.

At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Boligen er opprinnelig oppført ca. 1900, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965, og dokumentasjon for den opprinnelige bygningsmassen kan derfor mangle.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:

- Det er utstedt ferdigattest datert 10.06.2008 for oppføring av garasje/uthus.

Det foreligger godkjente byggetegninger for tilbygg, datert 26.04.1979. Tegningene stemmer med dagens bruk for 1. etasje og kjeller. Det foreligger derimot ikke byggetegninger for 2. etasje i kommunens arkiv.

Det er avvik mellom byggetegninger og dagens situasjon. Godkjente tegninger viser ingen terrasser eller balkong, mens boligen i dag har flere terrasser og en balkong. Oppføring av terrasse og balkong er normalt søknadspliktig.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen. For boligeiendommen gnr. 4 bnr. 187 gis det vegrett over grunneiendom gnr. 4 bnr. 115. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

Reguleringsplan

Eiendommen er uregulert.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030 (plan-ID 20170001), vedtatt 30.05.2018. I henhold til planen er hele eiendommen på 959 m² avsatt til boligbebyggelse (nåværende).

Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan for Stavsberg (plan-ID 20070001), vedtatt 28.02.2007. I planen er 955 m² av eiendommen avsatt til boligområde (nåværende), og et delareal på 3 m² er avsatt til boligområde (fremtidig) med områdenavn BH 14.

Videre omfattes eiendommen av Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer innenfor byvekstgrensen (plan-ID 20110002), vedtatt 31.08.2011.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner:

- Hensynssone H220: Gul sone iht. T-1442 (støy). Området er støyutsatt og støyfølsom bebyggelse iht. T-1442 bør unngås. Støyfølsom bebyggelse kan likevel tillates dersom en nærmere støyvurdering viser at avbøtende tiltak kan bringe støybelastningen under anbefalte grenseverdier i T-1442.
- Hensynssone H330: Radon (fare). For ny bebyggelse gjelder bestemmelser i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven med krav om radonforebyggende tiltak i bygning for varig opphold (§ 13-5). Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon.
- Hensynssone H410: Krav vedrørende infrastruktur. Hensynssonen omfatter konsesjonsområdet for fjernvarme.
- Flystøysone: Så lenge flyplassen er i drift bør ikke kommunene tillate nye bygninger med støyfølsomme bruksformål i støysone II. I støysone I kan kommunene ut fra en helhetsvurdering

avgjøre eventuell etablering av nye bygninger (MD Retningslinjer T-1277).

Det pågår planarbeid i området som kan få betydning for eiendommen. Dette inkluderer:

- Områdereguleringsplan Stafsberg (plan-ID 2022008), status: Planlegging igangsatt.
- Kommuneplanens arealdel 2028-2049 (plan-ID 2025008), status: Planlegging igangsatt.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Heftelser

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant

Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

TV/Internett/Bredbånd

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og TV-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med bergvarmepumpe, luft-til-luft varmepumpe, elektrisitet og ved.

Bergvarmepumpen har rørføringer for fremføring av varmluft. Det er elektriske varmekabler på bad/toalettrom i 1. etasje og elektrisk panelovn på bad/toalettrom i 2. etasje. Boligen har en etasjeovn og en peisinnsats.

Det er registrert avvik og anmerkninger vedrørende brannforebygging: Slukkeutstyr er ikke kontrollert og vedlikeholdt iht. intervall. Brennbart materiale skal ikke komme nærmere sotluken enn 30 cm. Det er ikke tilfredsstillende adkomst til sotluke. Teglskorstein skal ikke dekkes av brennbart materiale, og alle fire sider skal ha tilsynsmulighet i hele etasjehøyden. Skorstein trenger vedlikehold på grunn av dårlige fuger, er delvis kledd igjen, og sotluke har ugunstig adkomst og er for nærme brennbart materiale. Det anbefales rehabilitering av skorstein.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Strømforbruk

Boligen er ikke tilknyttet strømvatlen Norgespris.

Det antas et årlig forbruk på ca. 15 000 - 20 000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter

G, farge: Oransje.

Energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd G (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie

Adgang til utleie

Bolig med én boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Morten Silkebækken AS V/ Morten Silkebækken

morten@hamartakst.no

900 79 435

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 23.03.2026

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Hamar Glass

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet veranda dør med sideglass.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet noen ytterbord vegg ved kjøkken hvor det var råte på nedre ende av kledning.

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

Ja.

Det er noe ujevnheter i gulv i gang mellom soverom i 2 etg. og 1 vegg. Ikke vært noe forandring på dette siden overtagelse i 2014.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja.

Det har ikke vært oppdaget vanninntredning utenfra. Noe avflassing på en malt innervegg, vært siden overtagelse av huset.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja.

Har vært mus i krypkjeller, ved ett par anledninger. Ikke sett skader da feller har tatt disse.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja.

Det ble oppdaget vann som kom fra krypkjeller mot fyrrom. Det ble etter søk oppdaget at kloakkrør hadde ett brudd. Gulv krypkjeller ble pigget opp og skaden reparert, gulv støpt igjen. Arbeidet ble utført av Polygon og sak behandlet av Gjensidige.

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Polygon

Beskrivelse av arbeidet: Søkte etter lekkasje, fant brudd på kloakkrør. Pigget opp gulv, tettet rør og støpt igjen gulv.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Arve Hagen

Beskrivelse av arbeidet: Service varmepumpe

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

Ja.

Bør settes inn innerrør pipe fra vedovn og flytte sotluke.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Minel/elmontasje

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn innmat og automat sikringer i skap 2 etg og i kjeller.

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

Ja.

Tilbygd i 1979

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Ferdig attest på tilbygget fra 1972

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

Ja.

Takst rapport fra kjøp 2014 utført av Hamar Takst.

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

Ja.

Flyplass rett ved, men vi som bor her plages ikke av dette. Lite sjenanse.

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

Eier

Eier

Knut Simensen

Linda Tollan

Vilkår og bestemmelser

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en

reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste

eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn- og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse

Diverse

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av megler/fagansvarlig/ansvarlig megler.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 17 900.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: <https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/>

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på <https://eiendom.soderbergpartners.no/>

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 7 709 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for enebolig/fritid/tomt. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen.

Ved kjøp av kombinasjonseiendom dekker forsikringsselskapet bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Visning

Visningsinformasjon

Ønsker du å delta på visningen ber vi deg melde deg på slik at vi vet at du kommer. Da kan vi bistå alle best mulig og gi deg tiden du trenger på visningen. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte. Ta gjerne kontakt med megler før visning hvis du har noen spørsmål. Velkommen!

Meglervederlag og utlegg

Meglervederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Provisjon 1,70 % - minimum kr 49 000

Tilstandsrapport fra kr 16 500

Kommunale opplysninger fra kr 4 500

Oppgjørshonorar kr 9 900

Registersøk/screening kr 1950

Tilretteleggingsgebyr kr 19 900

Markedspakke kr 20 500

Foto fra kr 4 450

Oppslag grunnbok kr 612

Honorar for visning/overtakelse kr 3 500

Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale kr 25 000 i tillegg til utlegg og faste vederlag.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene flyttetjenester, internett og TV, brann- og innbruddsalarm og strømabonnement
- Fotograf: Pål Godager/Efkt Norge AS
- Fremtind Forsikring AS, som tilbyr forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med ny bolig

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Finansiering og forsikring

Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

EiendomsMeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig

Anne-Lise Søstumboen
eiendomsMegler
anne-lise.sostumboen@em1ostlandet.no
Tlf: 913 77 215

Ansvarlig megler

Anne-Lise Søstumboen
eiendomsMegler
anne-lise.sostumboen@em1ostlandet.no
Tlf: 913 77 215

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.





Boligen har god beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligområde



Entré med praktisk skyvedørgarderobe. Ny ytterdør fra 2020.



Entré og gang med trapperom som forbinder boligens tre etasjer.



Lys og romslig stue hvor det er peis med en Jøtul peisinnsett. Skyvebalkongdør fra 2019 åpner opp mot terrassen.



Den romslige stuen har en åpen og sosial planløsning, god takhøyde og en god flyt mot spisestuen.



Store glassflater i tilbygget fra 1982 visker ut skillet mellom inne- og uterom.



Boligen varmes effektivt opp med en kombinasjon av bergvarme, luft-til-luft varmepumpe og vedfyring.



Fra stuen er det en åpen løsning mot spisestuen.



Peisen, med omramming av skifer og naturstein, er et dekorativt element i rommet.



Spisestuen har god plass til langbord og er et naturlig samlingspunkt mellom stuen.



Gulvene i spisestuen er av heltre, noe som gir et lunt preg til rommet.



Fra spisestuen er det åpent inn mot en mindre stue, noe som gir fleksible møbleringsmuligheter.



En luft-til-luft varmepumpe, installert i 2015, supplerer oppvarmingen i denne delen av huset.



En klassisk etasjeovn fra Drammens Jernstøberi gir både varme og karakter til rommet.



Kjøkkenet har mekanisk avtrekk, og det ble installert en ny kurs til komfyr med komfyrvakt i 2020.



Rommet har god plass til ekstra oppbevaring og et frittstående kjøleskap.



Romslig kjøkken med malt innredning og plass til frittstående hvitevarer.



Bad i 1.etg. med mosaikkfliser på gulvet med elektriske varmekabler for økt komfort.



Innholdsrik baderomsinnredning.



Badet i andre etasje har badekar, og takvinduet gir godt med dagslys. Oppgraderingsbehov.



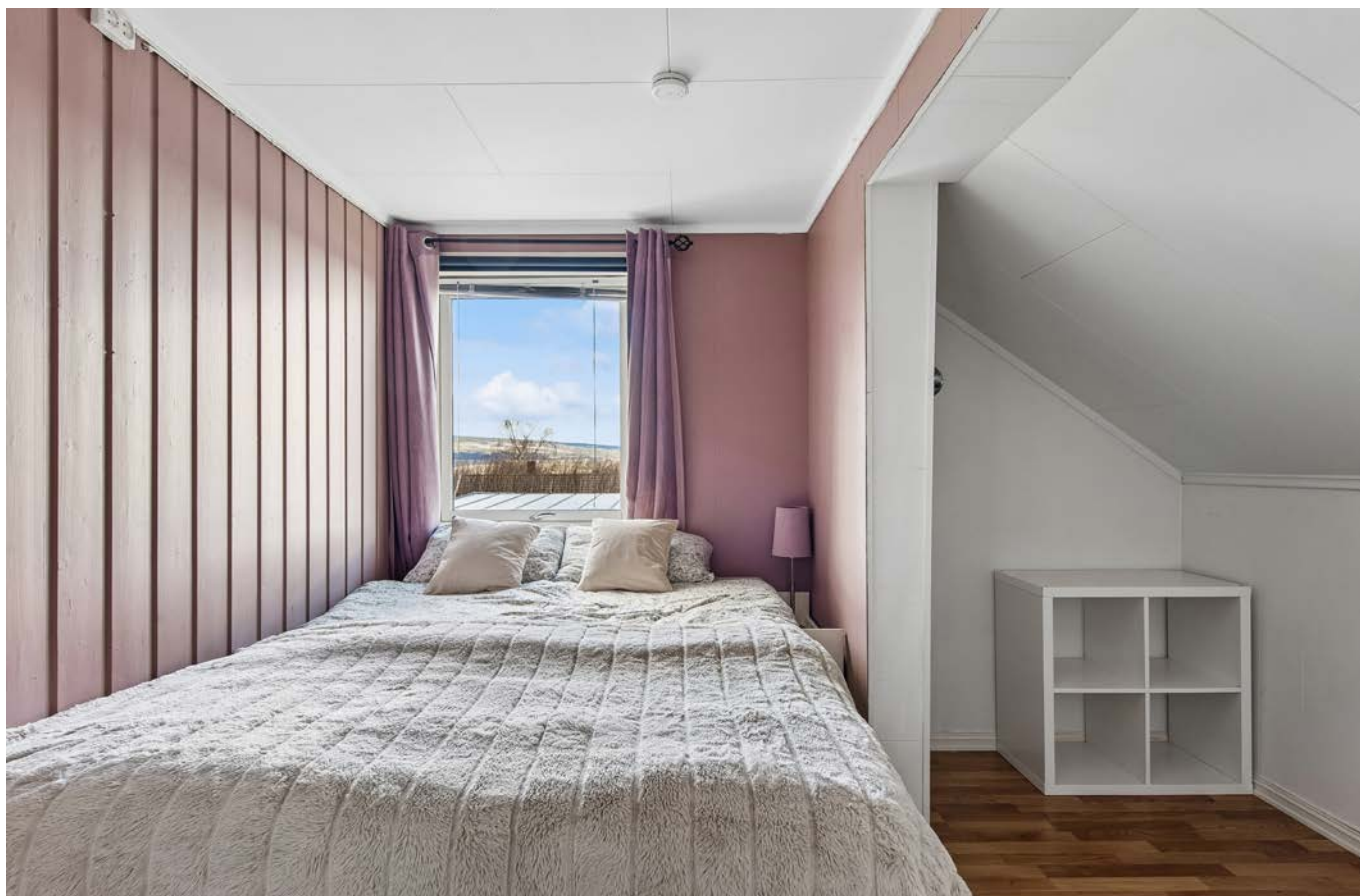
Badet er utstyrt med gulvmontert toalett og bide, og har flislagte vegger og gulv.



Fra det ene soverommet er det utgang til en egen balkong.



Soverommene i andre etasje har god plass til oppbevaringsløsninger. Garderobeskap medfølger ikke.



Etasjen har skråtak, noe som gir rommene en lun og koselig atmosfære.



Plassen under skråtaket er smart utnyttet til oppbevaring og en liten sittekrok.



Andre etasje inneholder tre soverom. Dette rommet har god plass til dobbeltseng og møblement.



Velkommen til Stafsbergvegen 152! Foto: Pål Godager/Efkt Norge AS



Eiendommen har solrik beliggenhet med hyggelige uteplasser og pent opparbeidet tomt.

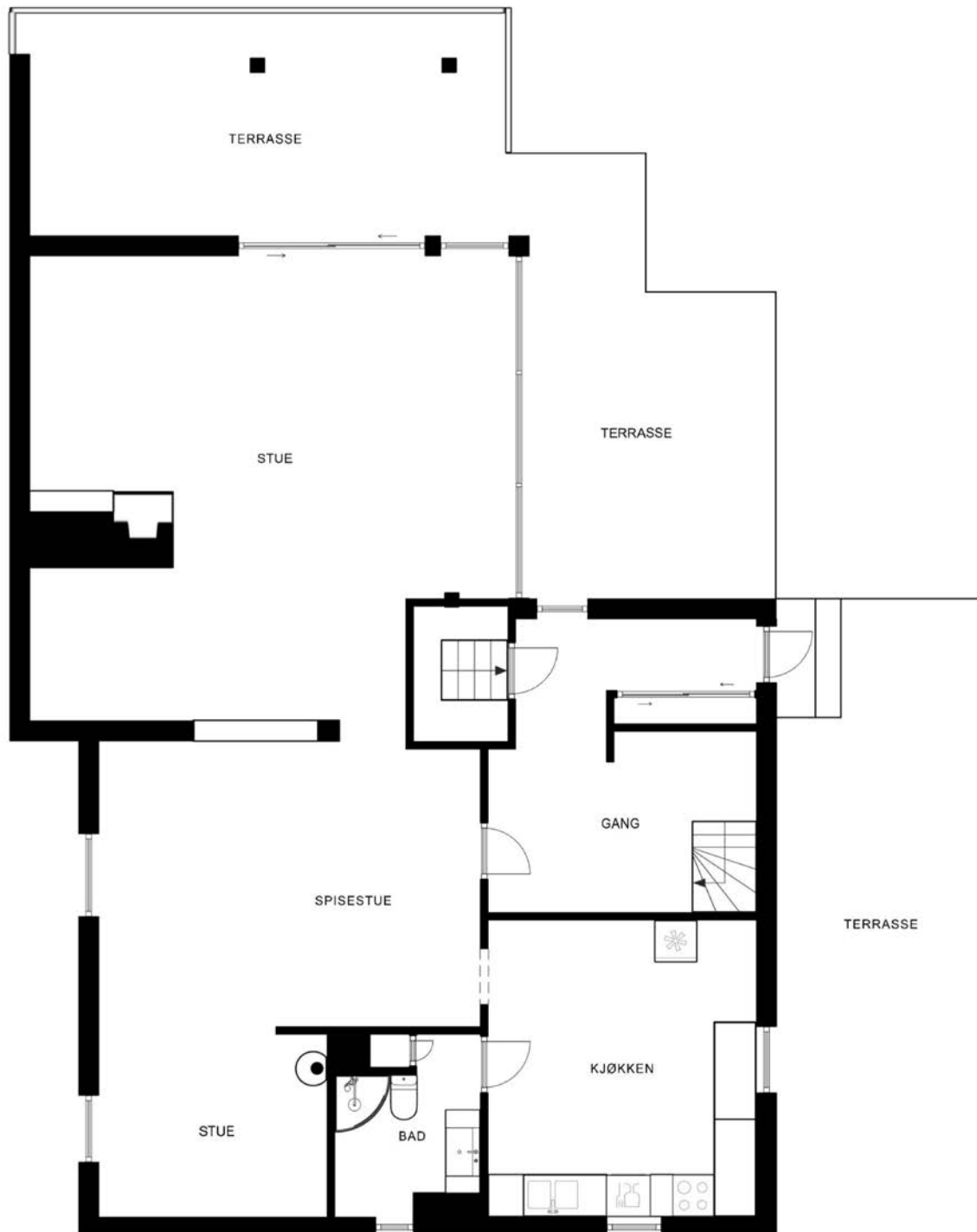


Flere fine uteplasser hvor du kan nyte solene gjennom dagen



Velkommen til visning!

Plantegning

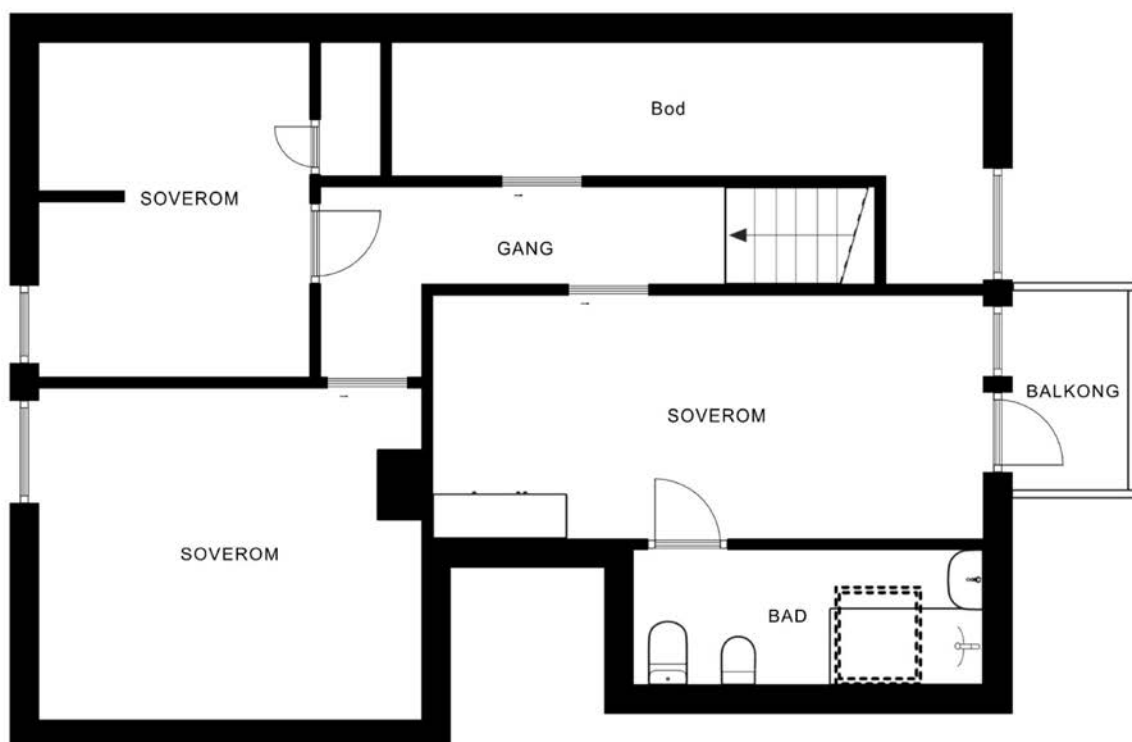


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning.
Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse*

Plantegning

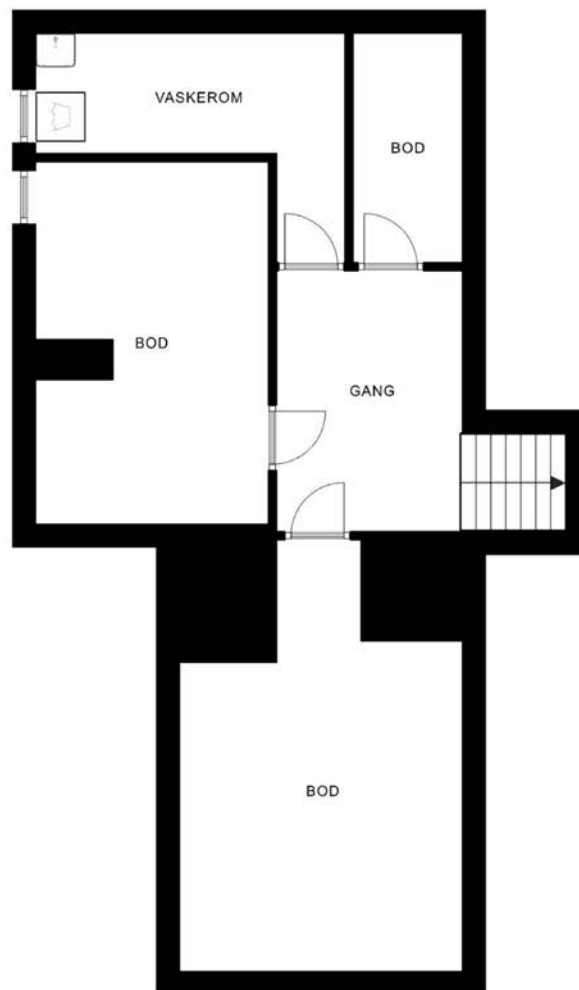


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning.
Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse*

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning.
Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse*

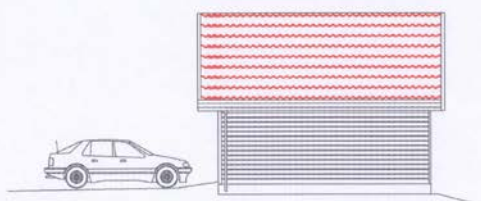


FASADE MOT NORD/VEST

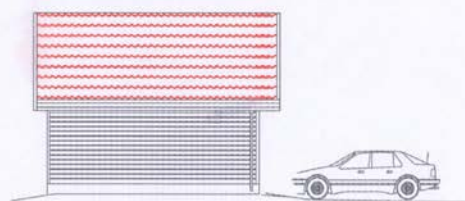


FASADE MOT SYD ØST

HAMAR KOMMUNE
29. MAI 2007



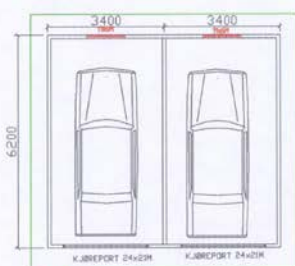
FASADE MOT SYD ØST



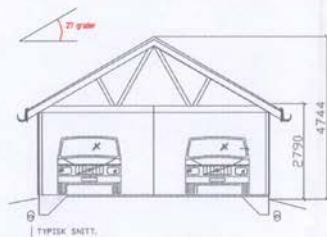
FASADE MOT SYD VEST

FUNDAMENTERES FROSTFRIKT
ELLER MARKISOLERES FOR KALD BYGNING
BRUKERES TIL KONTAKT AV L.B.P.

BYA 42 M2
BRA 40 M2



PLAN



REV.	INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATE
GARAGE FOR TO BILER. PLAN, TYPISK SNITT OG 4 FASADER. UISOLERT.					
Dato	28.04.07	Skrevet/Revisert	K.T.	Skrevet	1:100
Erstattet		Godkjent		HARALD TORGENSEN	
HAMAR BYGGTEGNING Karsten Torgersen Dr. Soppes Gt. nr 5 2300 Hamar. tlf 625 42288				Erstattet for	Erstattet av
Forberedt		Teiknet		ARB_NR	

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)		
Stafsbergv. 152, 2300 HAMAR.		004.115.00.000		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Søk nr.
Tilbygg	bolig	08.05.79	07.06. 1979	201/79
Byggherre		Adresse		Tlf.
Harald Torgersen		Stafsbergv. 152, 2300 HAMAR		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Johan Ugelstad		Tiurvegen, 2380 BRUMUNDDAL		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
D.S.				

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Det må monteres håndlist ved kjellertrapp.

Sted og dato	Stempel
2300 HAMAR,	24.03.1982
	Underskift

Sendes til				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggesøknademyndighet	☐



Hamar kommune

Adresse: Postboks 4063, 2306 HAMAR

Telefon: 62 56 30 00

Utskriftsdato: 18.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Hamar kommune

Kommunenr.	3403	Gårdsnr.	4	Bruksnr.	115	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stafsbergvegen 152, 2319 HAMAR								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Kommunedelplaner
- ✓ Kommuneplaner under arbeid
- ✓ Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20170001 (http://tema.webatlas.no/hamar/Planinnsyn?planid=20170001)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030 (deler av planområdet erstattes av ny sentrumsplan)
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.05.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3403/dokumenter/8471/HK-Kommuneplan-2018-2030-Arealdel_pr191218.pdf
Delarealer	Delareal 959 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
	Delareal 923 m ² KPHensynsonenavn H220_ KPStøy Gul sone iht. T-1442
	Delareal 959 m ² KPHensynsonenavn H330_ KPFare Radon

Delareal	959 m ²
KPHensynsonenavn	H410_
KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2025008 (http://tema.webatlas.no/hamar/Planinnsyn?planid=2025008)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2028-2049
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

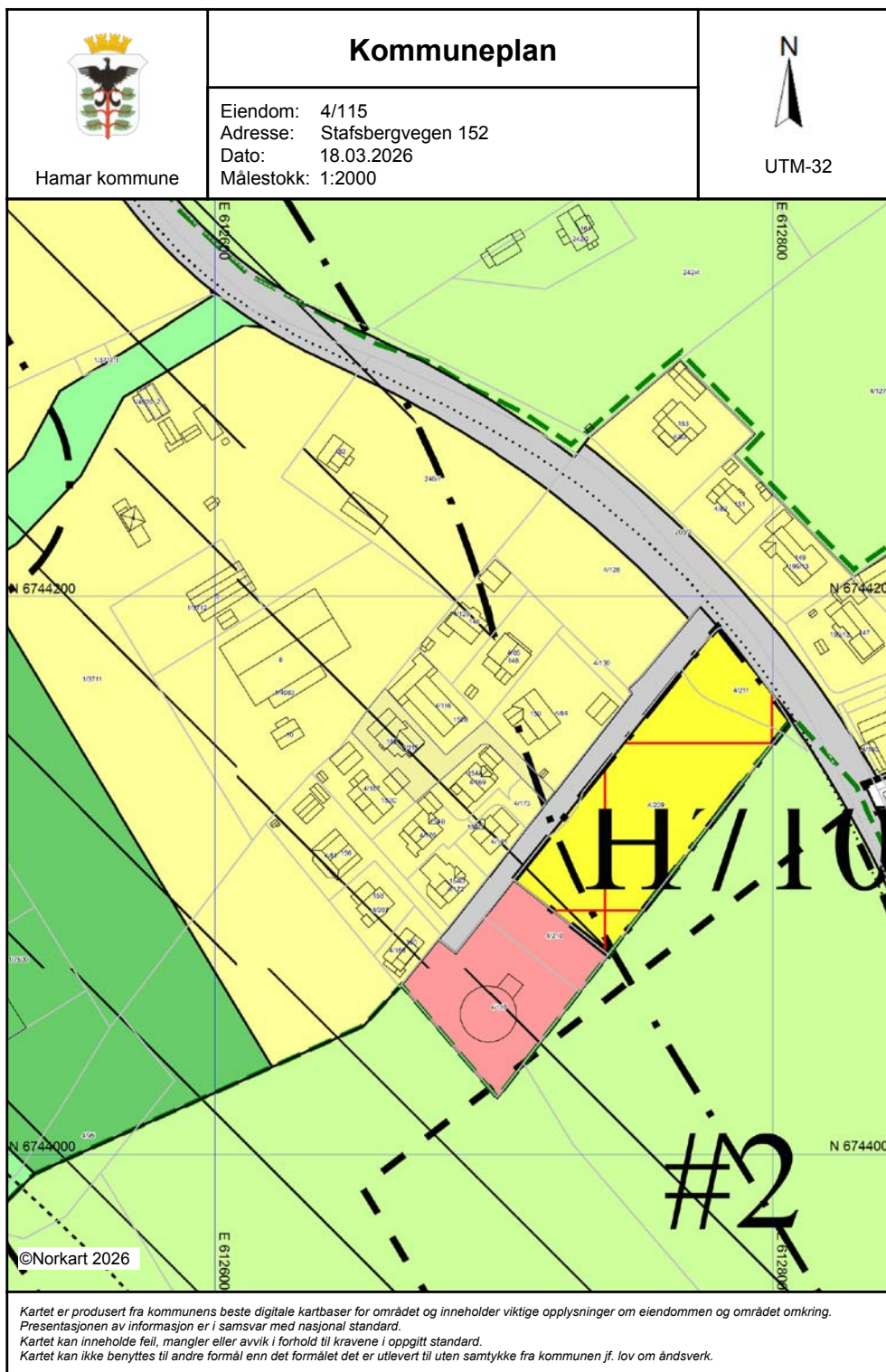
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20070001 (http://tema.webatlas.no/hamar/Planinnsyn?planid=20070001)
Navn	KOMMUNEDELPLAN FOR STAVSBERG
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.02.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3403/dokumenter/158/bestemmelser%20og%20retningslinjer150107.pdf
Delarealer	Delareal 923 m ² KPRestriksjoner Flystøysone
	Delareal 3 m ² Arealbruk Boligområde,Framtidig Områdenavn BH 14
	Delareal 3 m ² KPRestriksjoner Bestemmelser om utbyggingsrekkefølge
	Delareal 955 m ² Arealbruk Boligområde,Nåværende
Id	20110002 (http://tema.webatlas.no/hamar/Planinnsyn?planid=20110002)
Navn	KOMMUNEDELPLAN FOR KULTURMINNER OG KULTURMILJØER INNENFOR BYVEKSTGRENSEN (deler av planområdet erstattes av ny sentrumsplan)
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.08.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3403/dokumenter/1254/KDP%20kulturminner%20tekstdokument%20vedtatt.pdf

Reguleringsplaner under arbeid

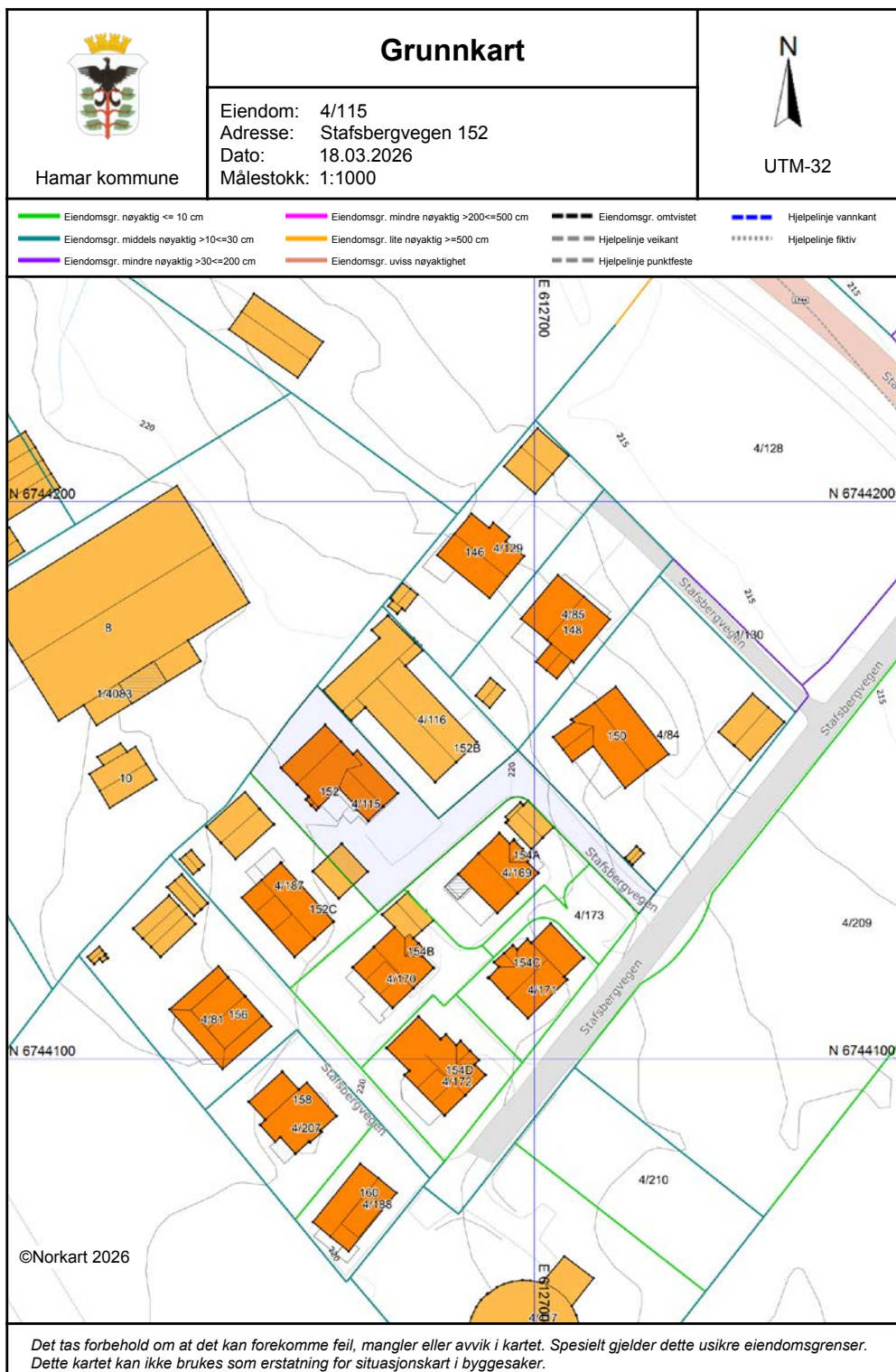
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022008 (http://tema.webatlas.no/hamar/Planinnsyn?planid=2022008)
Navn	Områderegeringsplan Stafsberg



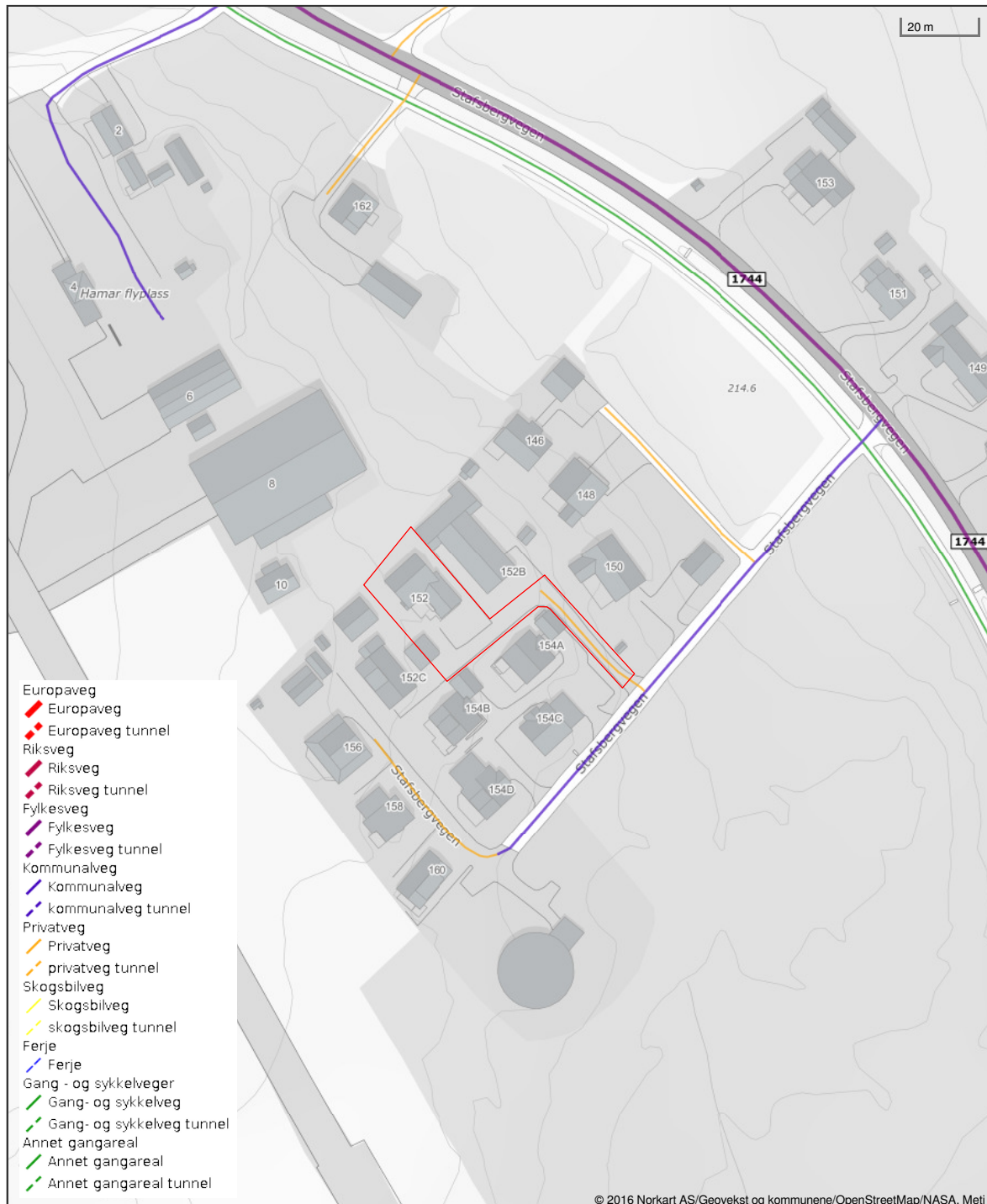
Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Annen veggrunn
	Felles avkjørsel
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Boligbebyggelse, blokker
	Renovasjonsanlegg
	Lekeplass
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang- og sykkelveg
	Annen veggrunn, teknisk anlegg
	Kollektivholdeplass
	Parkering
	Sikringsone - Frisikt
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift plantilbehør





Vegstatuskart for eiendom 3403 - 4/115//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



SIMENSEN KNUT
STAFSBERGVEGEN 152
2319 HAMAR

23.08.2023

Adresse: Stafsbergvegen 152-H0101
Gårds- og bruksnr: 3403-4/115

Hedmarken brannvesen gjennomførte feiing den 23.08.2023 i din bolig. Denne rapporten beskriver anmerkninger som vi oppdaget under vårt besøk. Det ble ikke avdekket avvik, og saken er derfor avsluttet.

Definisjoner

Fyringsanlegg: Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik: Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Anmerkning: Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer: Utfyllende beskrivelse av avvik/funn som beskriver de faktiske forhold.

Aktuelt regelverk

- Feiingen er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
- Kravet om tilbakemelding er hjemlet i § 33 første ledd, i brann- og eksplosjonsvernloven.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.

Anmerkninger som du bør følge opp: (0)

Andre forhold: (1)

1.

Dato: 23.08.2023

Gjelder: Røykløp - Plassering: -

1.

Saksbehandler: Ruben Grønvold

Beskrivelse: Skorstein trenger vedlikehold . Dårlige fuger.

Vi opplyser om at dette tiltaket ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele boligen.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Ruben Grønvold på telefon 92619163 eller på e-post til ruben.gronvold@hedmarken-brannvesen.no.

Med hilsen
Hedmarken brannvesen



Hamar kommune

Adresse: Postboks 4063, 2306 HAMAR

Telefon: 62 56 30 00

Utskriftsdato: 18.03.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hamar kommune

Kommunenr.	3403	Gårdsnr.	4	Bruksnr.	115	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stafsbergvegen 152, 2319 HAMAR								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	5 138 000,00 kr
Skatt	13 346,00 kr
Bunnfradrag	260 000,00 kr
Antall boenheter	1
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

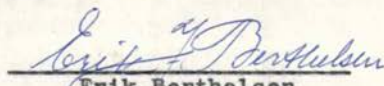
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Dagbok nr. 8023 1972. ²³/₁₁
Nord-Hedmark sorenskriverembete

ERKLÆRING.

Undertegnede eier av gnr. 4 bnr. 2 i Vang H, forplikter
herved meg og senere eiere av denne eiendom til ikke å
føre opp byggverk nærmere tilbygg og carport på eiendommen
matr. nr. 3811 i Hamar enn det som følger av bygningslovens
bestemmelser, kfr. § 70, 2. pkt.

Hamar, den 29. februar 1972.


Erik Berthelsen

DAGBOKFØRT ✓

03 OKT 78 07908

SØRENSHØVEREN I
NORD-HEDMARKERKLÆRING OM VEGRETT

Undertegnede eier av gnr. 4 bnr. 2 i Vang gir med dette
nåværende og eventuelle senere eiere av gnr. 4 bnr. 108
vegrett over min eiendom og fram til offentlig veg.

VANG, den 27 september 1978

Erik J. Berthelsen



Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

- HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 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.
- KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prisme-lamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 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.
- UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- POSTKASSE** medfølger.
- UTENDØRSINNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYK-VARSLER** 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.
- SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 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.

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

Oppdatert 10.12.19

STAFSBERGVEGEN 152

Nabolaget Klukehagen/Smeby - vurdert av 47 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



OFFENTLIG TRANSPORT

Lottenvegen Linje B22	9 min 0.8 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	8 min 3.5 km
Oslo Gardermoen	55 min

SKOLER

Solvang skole (1-7 kl.) 203 elever, 15 klasser	15 min 1.3 km
Hamar Montessori skole (1-10 kl.) 83 elever, 8 klasser	4 min 2.2 km
Rollsløkken skole (1-7 kl.) 289 elever, 18 klasser	4 min 2.1 km
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 23 klasser	22 min 2 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 353 elever, 24 klasser	4 min 2.7 km
Hamar katedralskole 1300 elever	5 min 3.2 km
Wang Toppidrett Hamar	7 min



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100



KVALITET PÅ SKOLENE

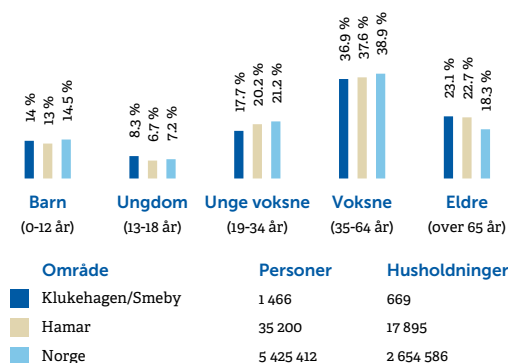
Veldig bra 85/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 79/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Solvang barnehage (1-5 år) 44 barn	13 min 1.2 km
Klukhagan barnehage (1-5 år) 60 barn	15 min 1.4 km
Stavsberg barnehage (0-5 år) 50 barn	16 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Mæhlumsløkka PostNord	16 min 1.4 km
Spar Sannerud Post i butikk	18 min 1.6 km



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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 STØYNIVÅET
Lite støynivå 94/100

 TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 91/100

 GATEPARKERING
Lett 89/100

SPORT

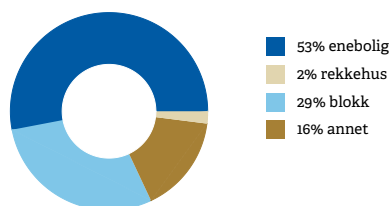
 Helleveien ballplass 9 min 
Ballspill 0.8 km

 Vangbana kunstgressbane 12 min 
Fotball 1 km

 Ankerskogen treningssenter/svøm... 5 min 

 Fønix CC stadion 6 min 

BOLIGMASSE

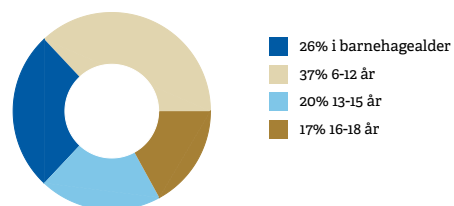


VARER/TJENESTER

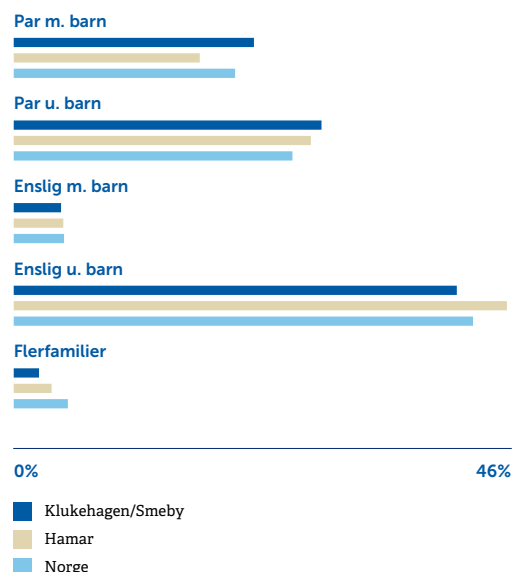
 Olrud City 4 min 

 Apotek 1 Olrud 4 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

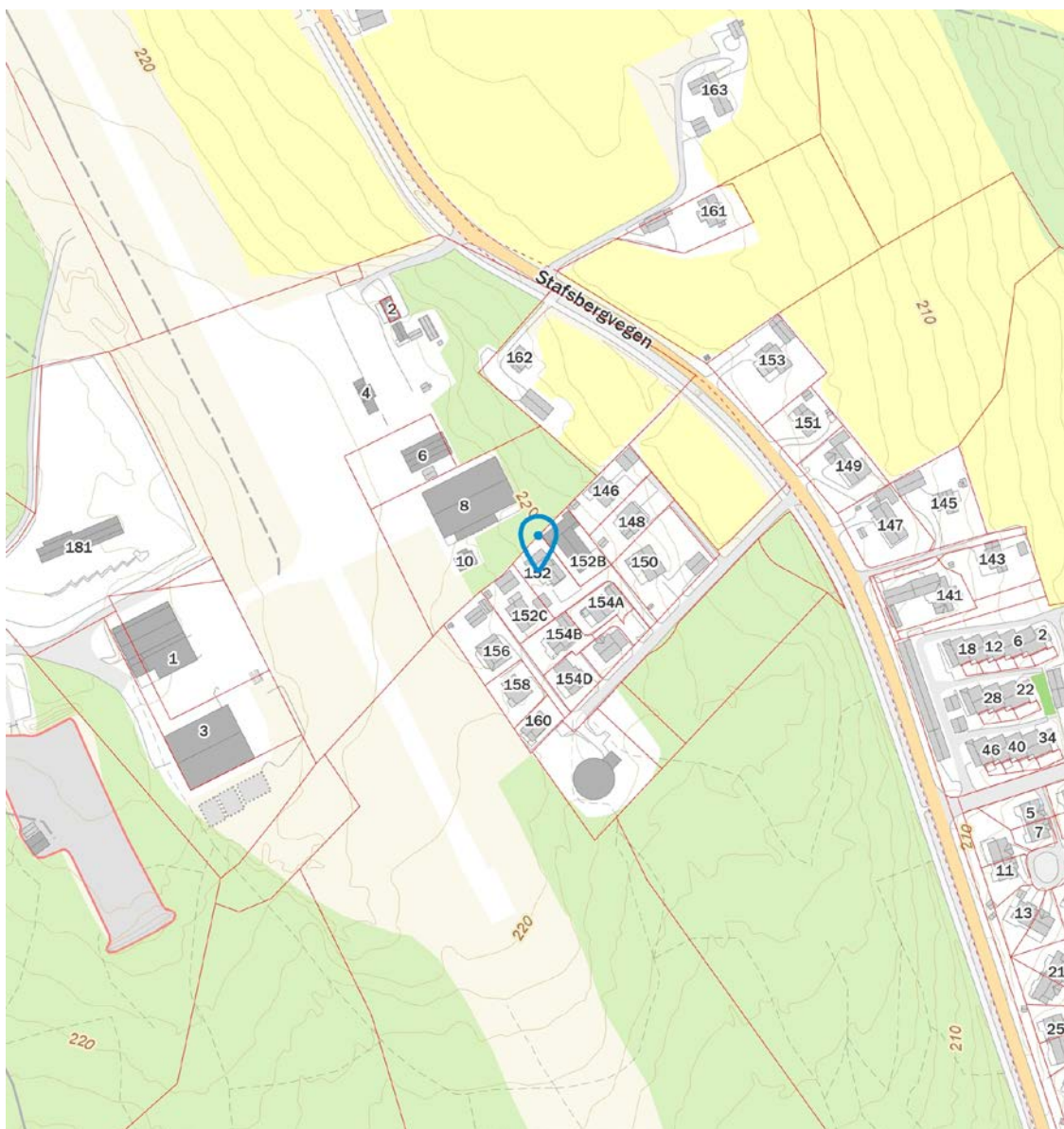
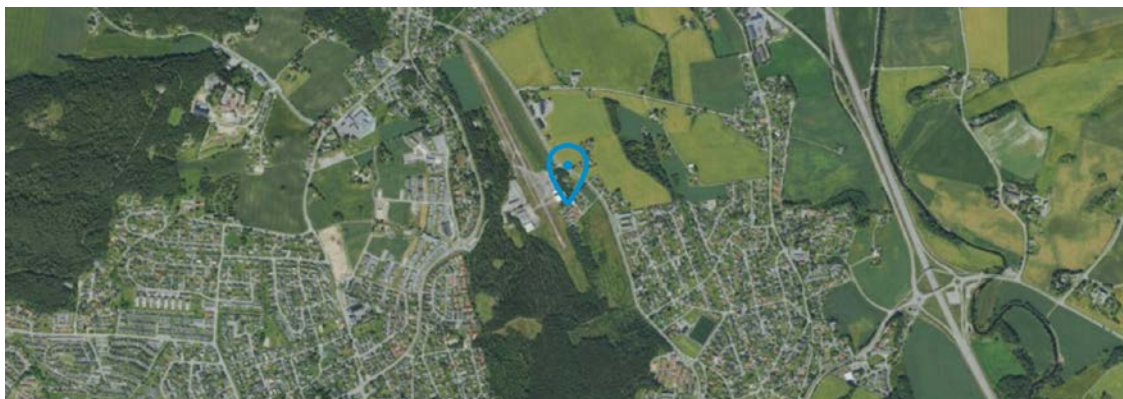


SIVILSTAND

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



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



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

Tilstandsrapport



Enebolig



Stafsbergvegen 152, 2319 HAMAR



HAMAR kommune



gnr. 4, bnr. 115

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 199 m²



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 23.03.2026

Oppdragsnr.: 20273-2370

Referansenummer: WK1804

Autorisert foretak: Morten Silkebækken AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Silkebækken

Vår ref: Morten
Silkebækken



 Morten
Silkebækken AS

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

MORTEN SILKEBÆKKEN AS

DIN LOKALE TAKSTMANN

Takst bygget på tillit og nøyaktighet gir trygge verdier. La oss hjelpe deg med å ta trygge valg for din eiendom.

Morten Silkebækken AS ble etablert av Morten Silkebækken i 2009 og har siden den gang gjennomført ca. 13.000 befaringer/rapporter. Hovedformål er taksering og verdivurdering av fast eiendom.

Selskapet er lokalisert i Hamar. Morten Silkebækken AS er medlem av NITO - som er Norges største profesjonsorganisasjon for ingeniører og teknologer, med over 112 000 medlemmer. Morten Silkebækken har gjennomført sin grunnopplæring i samarbeid med Universitetet i Stavanger og Norges Eiendomsakademi. NITO har etterutdanningprogrammer for å holde medlemmene sine godt faglig oppdatert. Morten Silkebækken AS er også en godkjent Mesterbedrift, samt en godkjent Våtromsbedrift.

Morten Silkebækken AS benytter takstsystemet IVIT som er et godt gjennomarbeidet system. Dette medfører at arbeidet blir godt kvalitetssikret ved utøvelse av yrket som takstmann.



Rapportansvarlig

Morten Silkebækken

Morten Silkebækken
Uavhengig Takstingeniør
morten@hamartakst.no
900 79 435



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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige 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
- løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige 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: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking fra 1982 av taksteinsplater av metall. Undertak fra byggeårene av trepanel. Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, så vil vurderingen av disse bygningsdelene være begrenset av dette.

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggkonstruksjoner av tømmer fra byggeåret.

Bindingsverkskonstruksjon fra 1982. Utvendige fasader med bordkledning.

Saltak konstruksjon av plassbygde taksperrer fra byggeårene. Store deler av takkonstruksjon er kompakt og uten kontrollmuligheter.

Malte trevinduer med 2- og 3-lags thermopan- og isolerglass fra 1979, 1980, 1991, 2005 og 2009. Takvindu fra 1995. Trevinduer med koblet glass med ukjent alder. Varevinduer fra byggeåret. Det opplyses på generelt grunnlag at takvinduer er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppige skadefrekvenser.

Malt ytterdør fra 2020 med klart glassfelt. Malt skyvebalkongdør med 2-lags isolerglass fra 2019. Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2009.

Inngangsparti/terrengplattning med konstruksjoner og spaltegulv av treverk. Terrasse med konstruksjoner og spaltegulv av treverk. Terrasse med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk. Balkong med konstruksjoner av metall, spaltegulv av treverk, samt rekkverk og håndlist av metall.

Utvendig trapp med konstruksjoner og trinn av treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med parkett, laminat, heltre, fliser og skifer.

Innvendige vegger med malte panelplater, malte plater, malt panel, malt strie, malt murpuss og panel. Innvendige himlinger med malte plater, malt panel og panel. Flere av overflatene er pusset opp.

Plate på mark av støpt betong i kjelleren. Etasjeskillere av trekonstruksjoner i 1. og 2. etasjen. Det er ved stikkprøvekontroll målt nivåforskjell på 28 mm innenfor 2 meter. Det opplyses på generelt grunnlag at trebjelkelag med kryprom mot terreng er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppige skadefrekvenser.

Ett-løps pipe fra byggeåret. To-løps pipe fra 1982. Etasjeovn av type Drammens Jernstøberi med gnistsikring foran ildstedet av skifer.

Peisinnsett av type Jøtul med omramming av skifer og naturstein, samt gnistsikring foran ildstedet av skifer.

Rom under terreng har gulv med malt murpuss og gråsteiner, samt vegger med malt betong og betong. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tiliggende konstruksjoner.

Kryprom under deler av 1. etasjen med trebjelkelag/stubbloft mot terrenget. Det opplyses på generelt grunnlag at trebjelkelag med kryprom mot terreng er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppige skadefrekvenser.

Tretrapper mellom etasjene.

Innvendige dører i utførelse malt heltre, behandlet heltre, ubehandlet heltre, malt slett, finert lakkert, stål og plassbygget. Dørene har en varierende alder.

Oppvarming med bergvarmepumpe, luft-til-luft varmepumpe, elektrisitet og ved.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/toalettrom i 2. etasje

Byggeforskriften fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon. Vegger med fliser, himling med malt strie, samt gulv med fliser. Varmekilde er elektrisk panelovn. Sluk. Sølveservant, ett greps blandebatteri, overskap, hylle, speil og lys. Underskap med laminert benkeplate. Badekar med front- og endepanel, samt vegghengt badekarbatteri. Gulvmontert toalett og gulvmontert bide. Ikke etablert ventilasjon. Våtrommets forventede brukstid er oppbrukt. Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold. Det er målt inne i veggen mellom våtrommet og soverommet.

Bad/toalettrom i 1. etasje

Byggeforskriften fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon. Vegger med malte våtromsplater og malte plater, himling med malte plater, samt gulv med mosaikkfliser. Varmekilde er elektriske varmekabler. Sluk. Innredning med slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt servant, ett greps blandebatteri, speil og lys. Dusjkabinett med integrert dusjbatteri. Gulvmotert toalett. Naturlig ventilasjon. Det er ikke etablert tilluft fra tiliggende rom. Våtrommets forventede brukstid er oppbrukt. Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold. Det er målt inne i veggen mellom våtrommet og kjøkkenet.

Vaskerom i kjeller

Byggeforskriften fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon. Vegger med malt murpuss, himling med trepanel, samt gulv med malt betong. Varmekilde er ikke påvist. Sluk. Vegghengt utslagskum og ett greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon. Det er ikke etablert tilluft fra tiliggende rom. Våtrommets forventede brukstid er oppbrukt. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning av ukjent type med profilerte fronter, laminerte skrog og laminerte benkeplater. Over-, under- og høyskap. Enkel kum med liten skyllekum og ett-greps blandebatteri. Plass til frittstående hvitevarer som komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk med utkast til friluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger av kobber, samt noe rør-i-rør. Stoppekranen er plassert i kjelleren. Rørføringene har en varierende alder.

Innvendige avløpsrør av plast/pvc, samt noe soil/støpejern. Stakemuligheter via stakeluke og sluk. Rørføringene har en varierende alder.

Naturlig ventilasjon via ventiler. Mekanisk punktventilasjon. Montert bergvarmepumpe. Opplyst om service i 2025. Montert luft-til-luft varmepumpe.

Varmtvannstank på 100 liter fra 2017.

Montert rørføringer for fremføring av varmluft fra bergvarmeanlegget. Delet av rørføringene er fra tilbyggingsåret.

Øvrige deler er fra 2017.

Tre-faset elektrisk anlegg. Sikringsskap i kjelleren med strømmåler, hovedsikring 3x56A, overspenningsvern, 1 jordfeilbryter, KW-måler, samt jordfeilautomater og 2 automatsikringer for 9 kurser.

Sikringsskap i 2. etasjen med jordfeilautomater for 3 kurser.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opprinnelig byggegrunn av jord-/morenemasser.
Dreneringen er fra byggeårene. Synlig tettesjikt enkelte steder over terrenget av grunnmursplast. Det er benyttet topplst.
Ringmur av murte gråsteiner for opprinnelig del. Grunnmur av murte lettklinkerblokker for tilbygget.
Eiendommen ligger i et svakt skrånende terreng. Naturgitt med interne fallforhold på tomten.
Utvendige avløpsrør av plast/pvc. Utvendige vannledninger av plast/PEL. Tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Utvendig borehull (bergvarme) tilknyttet varmepumpen.

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

[Gå til side](#)

Terrasse og balkong har avvik hva gjelder dagens krav til rekkverkshøyder.
Utvendig trapp tilknyttet terrassen mangler rekkverk.
Innvendige trapper har avvik hva gjelder dagens krav til håndlister på begge sider.
Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

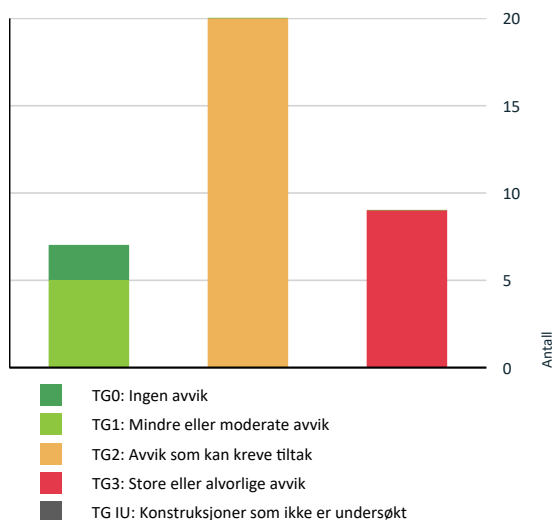
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Fremlagte plantegninger stemmer med dagens bruk i 1. etasjen og kjelleren. Det er ikke fremlagt tegninger for 2. etasjen. Eventuelle lovlighetsmangler i 2. etasjen er derfor ikke kontrollerbare. anbefaler ytterligere undersøkelser.

Andel fellesgarasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Fremlagte plantegninger stemmer med dagens bruk.

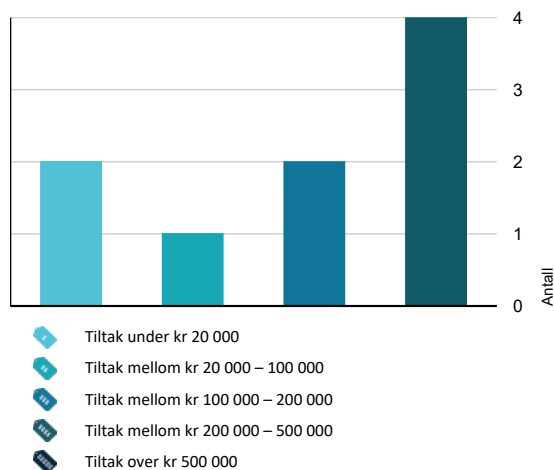
Sammendrag av boligens tilstand

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

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig, nøytral og objektiv bygningssakkyndig uten bindinger til de involverte parter. Formålet med rapporten er å utarbeide et dokument som skal brukes i forbindelse med salg av eiendommen.

Befaringen er utført som en visuell besiktigelse/gjennomgang med oppdragsgiver. Informasjon om tomteforhold, bygningers alder m.m. bygger på opplysninger fra oppdragsgiver, samt dokumenter som er beskrevet fremlagt. Informasjon om påkostninger, oppgraderinger, ombygginger m.m., samt tidspunkt for utførelsen, er også basert på opplysninger fra oppdragsgiver. Byggesaken og kommunens arkiver er ikke undersøkt med mindre dette er nevnt spesielt.

Det gjøres også oppmerksom på at alle bygningsdeler er under vedvarende aldring. Noen har kort levetid, mens andre har lengre levetid. Jo eldre bygningsmassen er, desto større tiltak må påregnes. En brukt bygning har ofte svakheter og egenskaper som en nyere bygning ikke har. Eksempler på dette er slitasje, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter, tekniske løsninger som ikke holder dagens standard osv. Jo eldre bygningen er, desto flere slike forhold må en kjøper forvente. Det gjøres oppmerksom på at bygningen er oppført i en periode med andre byggeforskrifter og krav enn de som gjelder i dag. Dette gjelder for eksempel krav til isolasjon, varmetap, tetthet osv.

I henhold til Avhendingsloven så settes ikke «Estimat for utbedringer» for TG2. Dette settes kun for TG3.

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](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad/toalettrom i 2. etasje > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad/toalettrom i 1. etasje > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom i kjeller > Generell** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom i kjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

1 TO 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](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1900

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Eier er noe usikker på året.

Anvendelse

Benyttes av eier

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget har noe etterslep hva gjelder vedlikehold og oppgraderinger.

Tilbygg / modernisering

1982	Tilbygg	Boligen ble tilbygget. Årstall er basert på ferdiggattesten fra kommunen.
2014	Modernisering	Søkte etter lekkasje og fant brudd på kloakkrør. Pigget opp gulv, tettet rør og støpt igjen gulv.
2015	Modernisering	Montert luft-til-luft varmepumpe.
2017	Modernisering	Montert bergvarmepumpe.
2017	Modernisering	Ny innmat i sikringsskapene i 2. etasje og i kjelleren.
2019	Modernisering	Skiftet balkongdør med sideglass.
2021	Modernisering	Skiftet noen kledningsbord vegg ved kjøkken hvor det var råte på nedre ende av kledningen.
2025	Modernisering	Service bergvarmepumpen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking fra 1982 av taksteinsplater av metall. Undertak fra byggeårene av trepanel. Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, så vil vurderingen av disse bygningsdelene være begrenset av dette.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det er påvist beslagsløsninger som fremstår med egeninnsats/utført av ufaglærte.

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Opplyste kostnadsestimat gjelder KUN for montering av snøfangere for de områdene det er normal ferdsel.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjoner av tømmer fra byggeåret. Bindingsverkskonstruksjon fra 1982. Utvendige fasader med bordkledning.

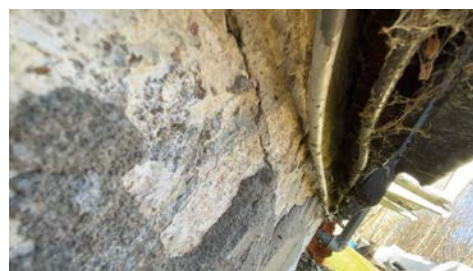
Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Symptomer på aktivitet fra skadedyr er observasjoner av muselort. Det er påvist kort avstand mellom ytterkledningen og beslag. Dette kan medføre kapillært oppsug av vann/fuktighet i nedre delen av bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

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



TG2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak konstruksjon av plassbygde taksperrer fra byggeårene. Store deler av takkonstruksjon er kompakt og uten kontrollmuligheter.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Undertaket er misfarget.

Presissering: Symptomer på aktivitet fra skadedyr er observasjoner av muselort.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Lokal utbedring må utføres.



102 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2- og 3-lags thermopan- og isolerglass fra 1979, 1980, 1991, 2005 og 2009. Takvindu fra 1995. Trevinduer med koblet glass med ukjent alder. Varevinduer fra byggeåret. Det opplyses på generelt grunnlag at takvinduer er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppige skadefrekvenser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Tilstandsrapport



Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør fra 2020 med klart glassfelt. Malt skyvebalkongdør med 2-lags isolerglass fra 2019. Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2009.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Dører må justeres.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Inngangsparti/terrengplattning med konstruksjoner og spaltegulv av treverk. Terrasse med konstruksjoner og spaltegulv av treverk. Terrasse med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk. Balkong med konstruksjoner av metall, spaltegulv av treverk, samt rekkverk og håndlist av metall.

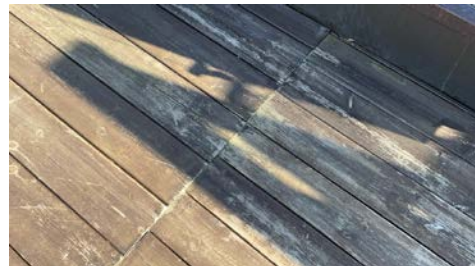
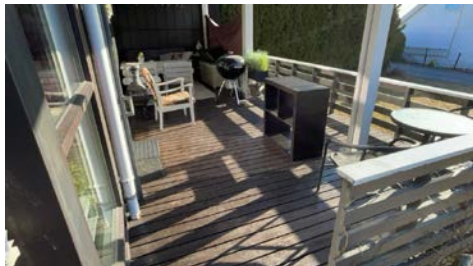
Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



IG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp med konstruksjoner og trinn av treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist værslitte/oppsprukne overflater av treverk/trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



INNENDIG

IG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulv med parkett, laminat, heltre, fliser og skifer. Innvendige vegger med malte panelplater, malte plater, malt panel, malt strie, malt murpuss og panel. Innvendige himlinger med malte plater, malt panel og panel. Flere av overflatene er pusset opp.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er påvist bom/hullyd i noen av gulvflisene. Laminatgulv med mindre enn 30 cm mellom tverrskjøtene er avvik fra leggeanvisningen. Det er påvist noen uferdige overganger og listverksarbeider.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Plate på mark av støpt betong i kjelleren. Etasjeskillere av trekonstruksjoner i 1. og 2. etasjen. Det er ved stikkprøvekontroll målt nivåforskjell på 28 mm innenfor 2 meter. Det opplyses på generelt grunnlag at trebjelkelag med kryprom mot terreng er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppige skadefrekvenser.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

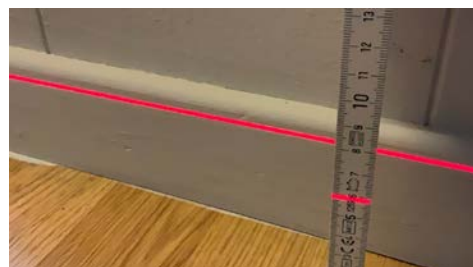
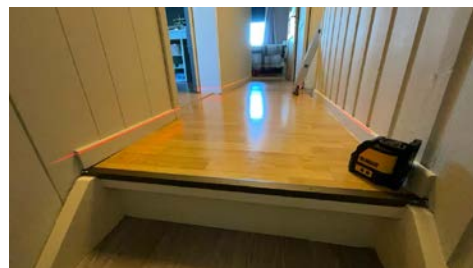
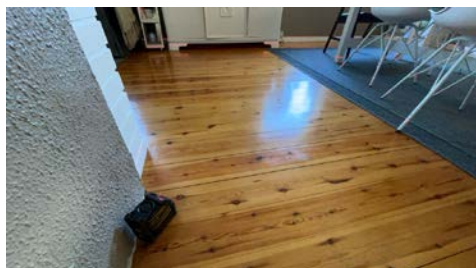
Det er påvist knirk i flere av gulvene.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ett-løps pipe fra byggeåret. To-løps pipe fra 1982. Etasjeovn av type Drammens Jernstøberi med gnistsikring foran ildstedet av skifer. Peisinnsetts av type Jøtul med omramming av skifer og naturstein, samt gnistsikring foran ildstedet av skifer.

Vurdering av avvik:

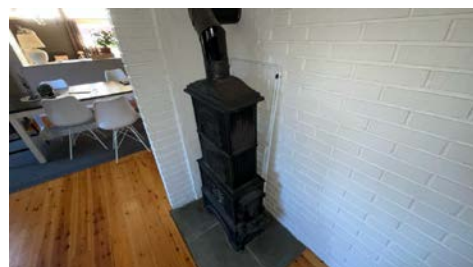
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Tettingen rundt pipa må undersøkes.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har gulv med malt murpuss og gråsteiner, samt vegger med malt betong og betong. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tiliggende konstruksjoner.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

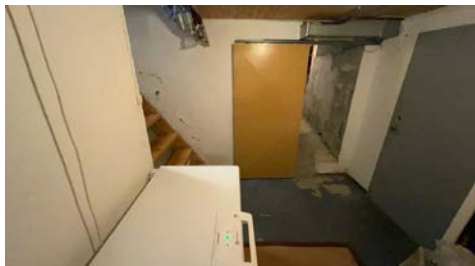
Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Overflaten har fuktskjolder.

Konsekvens/tiltak

- Fuktskjolder er ofte et tegn på underliggende fuktproblemer, som kan føre til vekst av mugg og sopp. Dette kan skje både på synlige overflater og skjult inne i konstruksjonen.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport



IG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Kryprom under deler av 1. etasjen med trebjelkelag/stubbloft mot terrenget. Det opplyses på generelt grunnlag at trebjelkelag med kryprom mot terreng er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppige skadefrekvenser.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.



IG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapper mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.
- Trappen står foran en god del vedlikehold.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

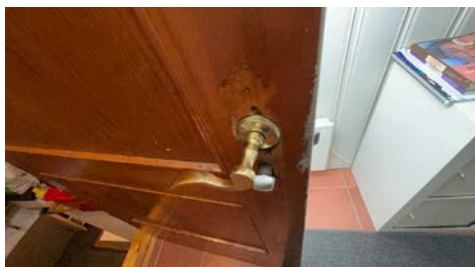
Innvendige dører i utførelse malt heltre, behandlet heltre, ubehandlet heltre, malt slett, finert lakkert, stål og plassbygget. Dørene har en varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Lokal utbedring må påregnes.



TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming med bergvarmepumpe, luft-til-luft varmepumpe, elektrisitet og ved.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/TOALETTROM I 2. ETASJE

TG 3 Generell

Beskrivelse

Byggeforskriften fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon. Vegger med fliser, himling med malt strie, samt gulv med fliser. Varmekilde er elektrisk panelovn. Sluk. Søyleservant, ett greps blandebatteri, overskap, hylle, speil og lys. Underskap med laminert benkeplate. Badekar med front- og endepanel, samt vegghengt badekarbatteri. Gulvmontert toalett og gulvmontert bide. Ikke etablert ventilasjon. Våtrommets forventede brukstid er oppbrukt.

Vurdering av avvik:

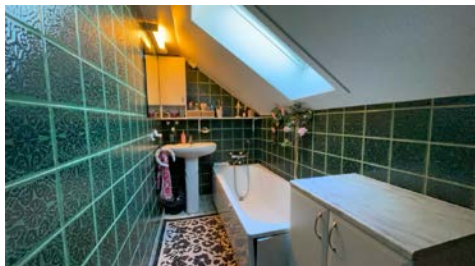
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/TOALETTROM I 2. ETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold. Det er målt inne i veggen mellom våtrommet og soverommet.



1. ETASJE > BAD/TOALETTROM I 1. ETASJE

TG 3 Generell

Beskrivelse

Byggeforskriften fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon. Vegger med malte våtromsplater og malte plater, himling med malte plater, samt gulv med mosaikkfliser. Varmekilde er elektriske varmekabler. Sluk. Innredning med slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt servant, ett greps blandebatteri, speil og lys. Dusjkabinett med integrert dusjbatteri. Gulvmotert toalett. Naturlig ventilasjon. Det er ikke etablert tilluft fra tilliggende rom. Våtrommets forventede brukstid er oppbrukt.

Vurdering av avvik:

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

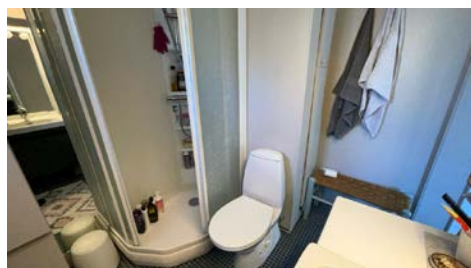
Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD/TOALETTROM I 1. ETASJE

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold. Det er målt inne i veggen mellom våtrommet og kjøkkenet.



KJELLER > VASKEROM I KJELLER

Generell

Beskrivelse

Byggeforskriften fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon. Vegger med malt murpuss, himling med trepanl, samt gulv med malt betong. Varmekilde er ikke påvist. Sluk. Vegghengt utslagskum og ett greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon. Det er ikke etablert tilluft fra tilliggende rom. Våtrommets forventede brukstid er oppbrukt.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEROM I KJELLER

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 1982

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat for renovering av våtrommet er satt i de tidligere postene. Det settes derfor ikke fullt kostnadsestimat for denne posten.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

1G2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av ukjent type med profilerte fronter, laminerte skrog og laminerte benkeplater. Over-, under- og høyskap. Enkel kum med liten skyllekum og ett-greps blandebatteri. Plass til frittstående hvitevarer som komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



1. ETASJE > KJØKKEN

1G2 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med utkast til friluft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

IG 2 Vannledninger

Beskrivelse

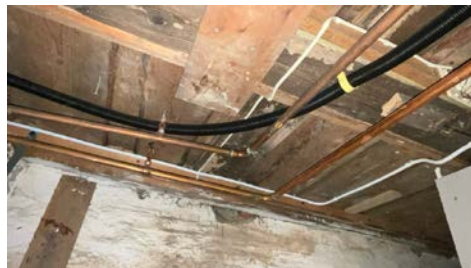
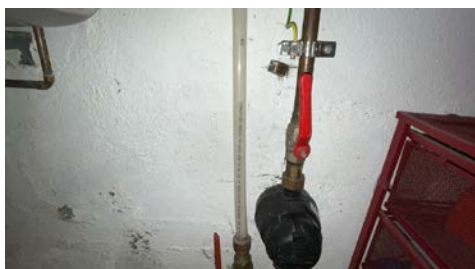
Innvendige vannledninger av kobber, samt noe rør-i-rør. Stoppekranen er plassert i kjelleren. Rørføringene har en varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



IG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av plast/pvc, samt noe soil/støpejern. Stakemuligheter via stakeluke og sluk. Rørføringene har en varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via ventiler. Mekanisk punktventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Montert bergvarmepumpe. Opplyst om service i 2025.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



T O I Varmesentral - luft-til-luft varmepumpe

Beskrivelse

Montert luft-til-luft varmepumpe.

Årstell: 2015

Kilde: Eier



T O I Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på 100 liter fra 2017.



T O I Andre installasjoner

Beskrivelse

Montert rørføringer for fremføring av varmluft fra bergvarmeanlegget. Delet av rørføringene er fra tilbyggingsåret. Øvrige deler er fra 2017.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tre-faset elektrisk anlegg. Sikringsskap i kjelleren med strømmåler, hovedsikring 3x56A, overspenningsvern, 1 jordfeilbryter, KW-måler, samt jordfeilautomater og 2 automatsikringer for 9 kurser. Sikringsskap i 2. etasje med jordfeilautomater for 3 kurser.

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.
1982 Ukjent alder for opprinnelig del. Tilbygget i 1982. Ny innmat i sikringsskapene i 2. etasje og i kjelleren i 2017. Ny strømmåler i 2017. Ny kurs til komfyr med komfyrvakt i 2020.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja El.montasje Hamar AS og Realcom AS i 2017. Minel El.montasje AS i 2020.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Se over. Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeidene i 2017 og 2020. Ingen øvrig dokumentasjon av det elektriske anlegget.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

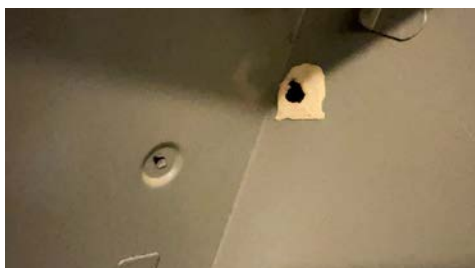
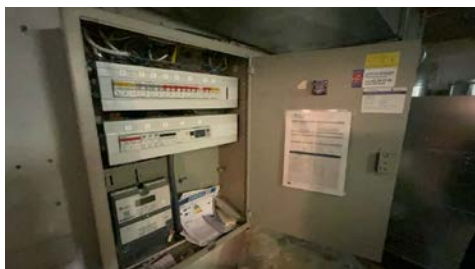
Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Eldre installasjon uten dokumentasjon. Utførte arbeider uten dokumentasjon. Åpninger i sikringsskapet i 2. etasje. Anbefaler at samsvarserklæring og dokumentasjon for hele anlegget fremskaffes. Anbefaler primært teknisk gjennomgang av el.takstmann, alternativt tilsyn av DLE.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Opprinnelig byggegrunn av jord-/morenemasser.



Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeårene. Synlig tettesjikt enkelte steder over terrenget av grunnmursplast. Det er benyttet topplis.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur av murte gråsteiner for opprinnelig del. Grunnmur av murte lettklinkerblokker for tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Terrenforhold

Beskrivelse

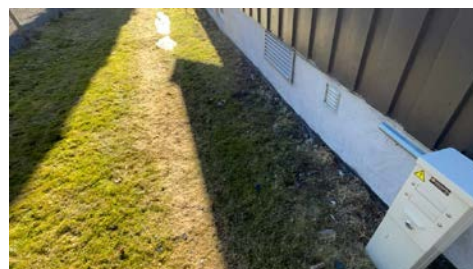
Eiendommen ligger i et svakt skrånende terreng. Naturgitt med interne fallforhold på tomten.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør av plast/pvc. Utvendige vannledninger av plast/PEL. Tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Andre tomteforhold

Beskrivelse

Utvendig borehull (bergvarme) tilknyttet varmepumpen.



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Terrasse og balkong har avvik hva gjelder dagens krav til rekkverkshøyder.
Utvendig trapp tilknyttet terrassen mangler rekkverk.
Innvendige trapper har avvik hva gjelder dagens krav til håndlister på begge sider.
Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

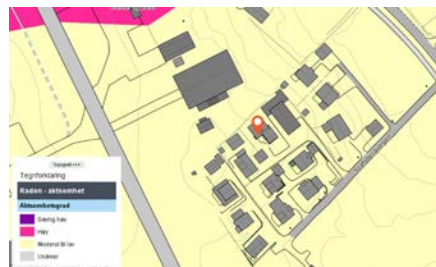
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

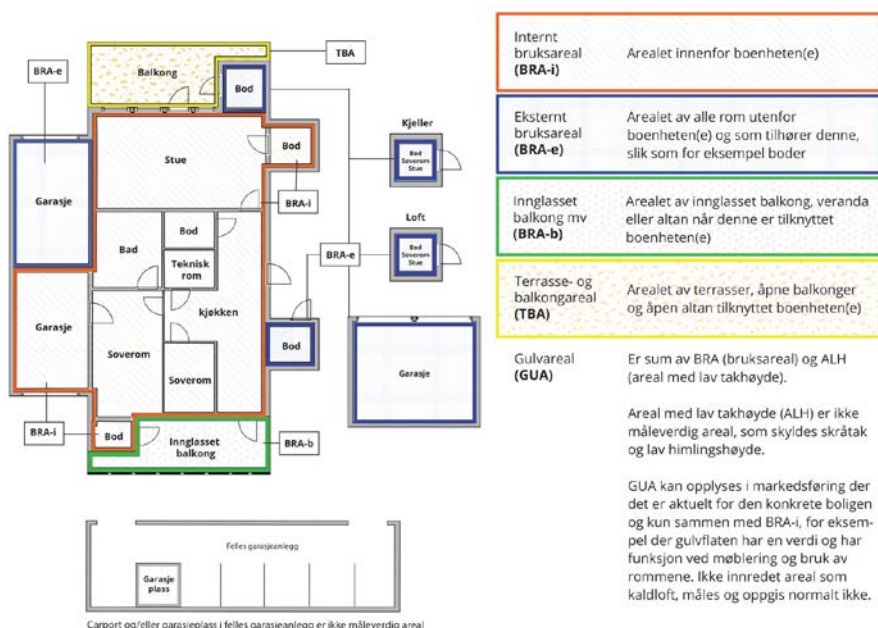
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	42			42	1	24	66
1. etasje	121			121	68		121
Kjeller	36			36			36
SUM	199				69	24	223
SUM BRA	199						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang/trapperom, bad/toalettrom i 2. etasje, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod 1, bod 2, bod 3		
1. etasje	Entré, gang/trapperom, trapperom til kjeller, stue, spisestue, kjøkken, bad/toalettrom i 1. etasje		
Kjeller	Gang/trapperom, vaskerom i kjeller, bod, bod/teknisk rom		

Kommentar

Fullt bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i kjelleren og 1. etasjen. Delvis bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i 2. etasjen. Målbare arealer er medtatt som BRA-i. Arealene i 2. etasjen som ikke er målbare iht. målreglene er medtatt som ALH (Areal ved lav himlingshøyde). Når man summerer BRA-i og ALH, så får man totalt gulvareal som er GUA. Inngangsparti/terrengplattning, terrassene og balkongen er medtatt som TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fremlagte plantegninger stemmer med dagens bruk i 1. etasjen og kjelleren. Det er ikke fremlagt tegninger for 2. etasjen. Eventuelle lovlighetsmangler i 2. etasjen er derfor ikke kontrollerbare. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se under punktet «Tilbygg/moderniseringer».

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Ingen åpenbare ulovligheter er påvist ved visuell gjennomgang.

Andel fellesgarasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Stafsbergvegen 152, 2319 HAMAR
Gnr 4 - Bnr 115
3403 HAMAR

Morten Silkebækken AS
Torggata 146
2317 HAMAR

Romfordeling

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

Kommentar

Fullt bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i garasjen. Målbare arealer er medtatt som BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fremlagte plantegninger stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Ingen åpenbare ulovligheter er påvist ved visuell gjennomgang.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Morten Silkebækken	Takstingeniør
	Linda Tollan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	4	115		0	958.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stafsbergvegen 152

Hjemmelshaver

Knut Simensen og Linda Tollan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har normale solforhold. Generelt lite støy fra nærområdet og omgivelsene. Utsynet er begrenset.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen. Beplantning med busker og trær. Innkjøringen og gårdsplassen er gruset. Biloppstillingsplasser i andel av garasje og på egen tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke opplyst om forhold som påvirker verdifastsettelsen av eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Andel fellesgarasje

**Anvendelse**

Benyttes av eier

Byggeår

2007

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget har noe etterslep hva gjelder vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	21.03.2026		Gjennomgått	7	Nei
Ubekreftet grunnboksutskrift	21.03.2026		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest	23.03.1982	Tilbygg enebolig.	Gjennomgått	1	Nei
Godkjente byggetegninger	25.04.1979	Tilbygg enebolig.	Gjennomgått	1	Nei
Godkjente byggetegninger	27.04.2007	Garasjen.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.03.2026	Utsendelse av rapport etter befaring.

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.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammer-elektrode

og pigger.

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

Normal slitastegrad: 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 godkjennelse 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.

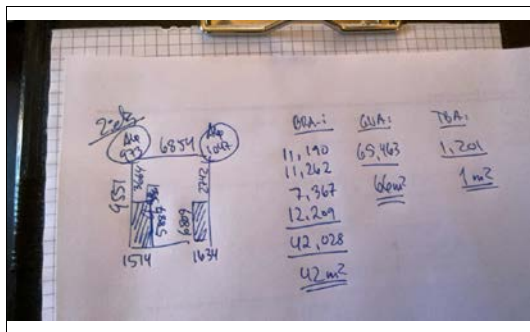
Personvern

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.

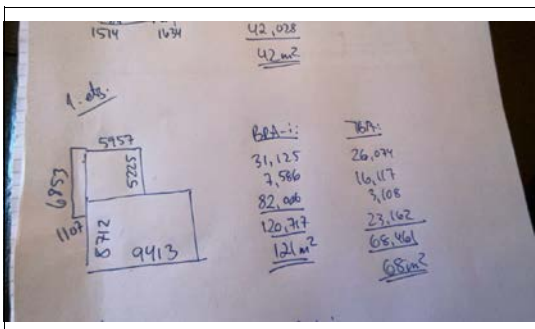
Andre bilder



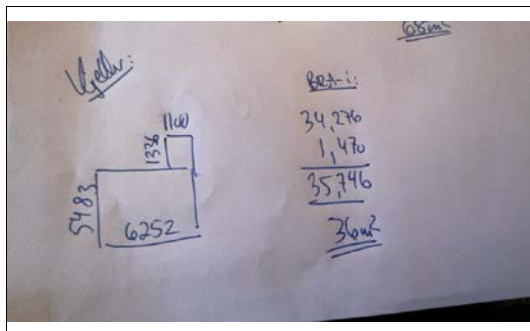
Inndregen mellom kjøkkenet og badet. Påvist muselort. Dette er symptomer på aktivitet fra skadedyr, ref. kommentar under punktet «Veggkonstruksjoner».



Arealmåling av 2. etasjen.



Arealmåling av 1. etasjen.



Arealmåling av kjelleren.



Veggplater i garasjen med fuktpåkjenning/-skader.



Arealmåling av garasjen.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



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

Linda Tollan

Knut Simensen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2014
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Stafsbergvegen 152

2319 Hamar

3403-4/115/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 6019260365 1



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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Hamar Glass

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet veranda dør med sideglass.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet noen ytterbord vegg ved kjøkken hvor det var råte på nedre ende av kledning.

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 setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Det er noe ujevnheter i gulv i gang mellom soverom i 2 etg. og 1 vegg. Ikke vært noe forandring på dette siden overtagelse i 2014.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det har ikke vært oppdaget vanninntredning utenfra. Noe avflassing på en malt innervegg, vært siden overtagelse av huset.

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Har vært mus i krypkjeller, ved ett par anledninger. Ikke sett skader da feller har tatt disse.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

Det ble oppdaget vann som kom fra krypkjeller mot fyrrom. Det ble etter søk oppdaget at kloakkrør hadde ett brudd. Gulv krypkjeller ble pigget opp og skaden reparert, gulv støpt igjen. Arbeidet ble utført av Polygon og sak behandlet av Gjensidige.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Polygon

Beskrivelse av arbeidet: Søkte etter lekkasje, fant brudd på kloakkrør. Pigget opp gulv, tettet rør og støpt igjen gulv.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Arve Hagen

Beskrivelse av arbeidet: Service
varmepumpe

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

♦ Ja

Bør settes inn innerrør pipe fra vedovn og flytte sotluke.

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

♦ 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?: 2017

Firmanavn: Minel/elmontasje

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn innmat og automat sikringer i skap 2 etg og i
kjeller.

Eiendommen og omgivelsene

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tilbygd i 1979

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Ferdig attest på tilbygget fra 1972

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?

♦ **Ja**

Takst rapport fra kjøp 2014 utført av Hamar Takst.

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

♦ **Ja**

Flyplass rett ved, men vi som bor her plages ikke av dette. Lite sjenanse.

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?

♦ Nei

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.

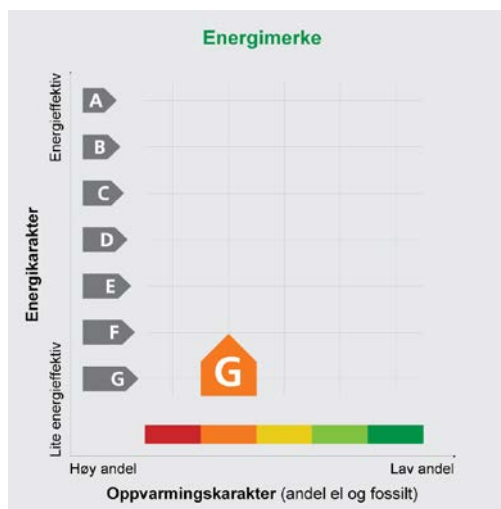
Fremtind

7

ENERGIATTEST



Adresse	STAFSBERGVEGEN 152
Postnr	2319
Sted	HAMAR
Leilighetsnr.	
Gnr.	4
Bnr.	115
Seksjonsnr.	
Festnr.	
Bygn. nr.	16745642
Bolignr.	
Merkenr.	A2012-171607
Dato	26.02.2012



Eier	Erik Jungeling
Innmeldt av	Erik Jungeling

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2007 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: Ikke oppgitt

Det er ikke oppgitt hvor mye energi som er brukt i boligen.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsett, alternativt pelletskamin
- Utskifting av brenner på kjelanlegg
- Installere solvarmeanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer
- Utskifting av oljekjel til biokjel

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1900
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	207
Etasjer over bakken:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Olje Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Lukket peis eller ovn Olje/parafin kjel Elektrisk kjel Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat 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 (www.energimerking.no/NS3031)

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

attesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og endret i juni 2010.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: STAFSBERGVEGEN 152

Postnr/Sted: 2319 HAMAR

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 26.02.2012 07:34:12

Energimerkenummer: A2012-171607

Ansvarlig for energiattesten: Erik Jungeling

Energimerking er utført av: Erik Jungeling

Gnr: 4

Bnr: 115

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 16745642

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatten eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperre nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 10: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 på varmeanlegg

Tiltak 13: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 14: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 15: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 17: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttetes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak 18: Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer

Dersom det er mer enn to år siden siste service på kjelanlegget bør dette gjennomføres umiddelbart. Det anbefales service på brenner og kjel minst en gang i året. Et røykgasstermometer er også en svært lønnsom investering. Med et slikt vet du når kjelen bør feies, og du får også vite om den er feiljustert og soter. (For oljefyringsanlegg finnes en frivillig norsk inspeksjons-/kontrollordning, "Effektiv Oljefyring" (EO)).

Tiltak 19: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og/eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 20: Utskifting av oljekjel til biokjel

Gammel oljekjel med dårlig virkningsgrad erstattes med ny biokjel, eller konverteres til bruk av bioenergi. Det finnes forskjellige typer biokjeler, mest vanlig for boliger er pelletsanlegg, men det finnes også kjeler som benytter flis eller halm. Det finnes manuell og automatisk fyrte kjeler hvor pellets tilføres automatisk. En pelletskjel har vanligvis gode styringsmuligheter med en betjeningsmodul og utetemperaturføler, med mulighet for nattsenkning etc. En del typer oljekjeler kan forholdsvis enkelt konverteres til bruk av pellets. Alternativt kan oljekjelen konverteres til bruk av bioolje.

Tiltak 21: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjøler 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Tips 11: 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.



Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på
sb1ostlandet.no,
eller ring oss på
915 070 40.

Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.



Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvedelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg &

Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordeningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordeningen. Det er ingen tilsvarende garantiordening i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglernes tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler **1**

SpareBank **1**

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.

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Anne-Lise Søstumboen
eiendomsmegler

Telefon: 913 77 215
E-post: anne-lise.sostumboen@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet