PRIVATMEGLEREN

JUST BROCHS GATE 12 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Matrikkel

Byggetegninger

Ferdigattest

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

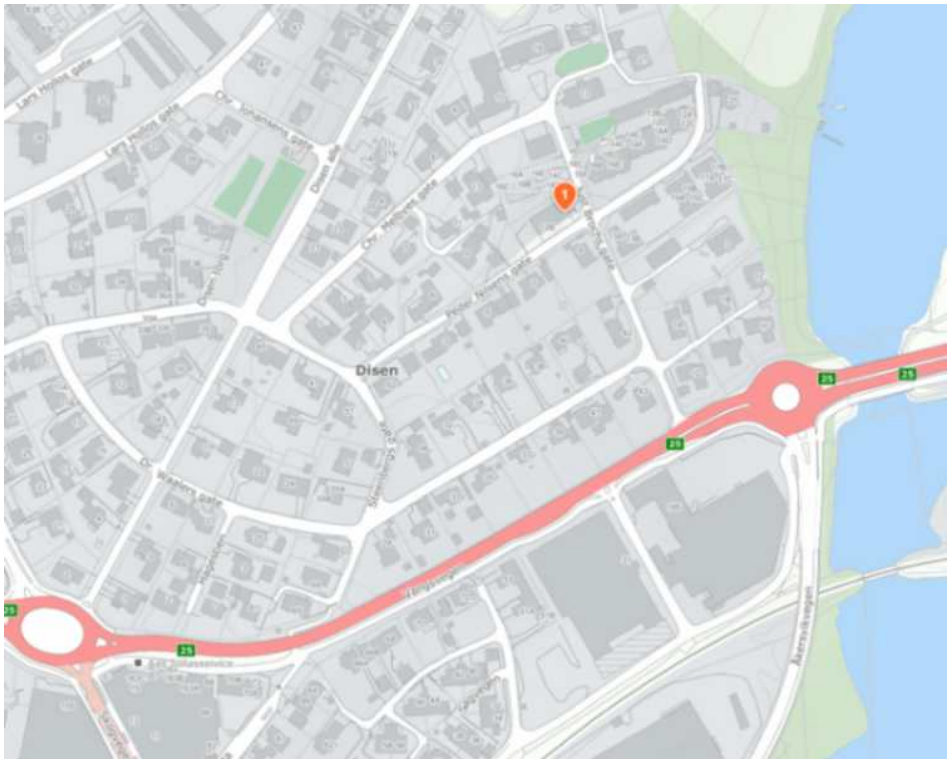
Tilstandsrapport

Just Brochs gate 12A, 2321 HAMAR

HAMAR kommune

gnr. 1, bnr. 7016, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 26 m² BRA-i: 23 m²



Befaringsdato: 20.05.2026 **Rapportdato:** 04.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18332-2148 **Eiendomsverdi ref nr:** WP3546

Autorisert foretak: Hamar Takst og Byggvurdering Erik-Andre Brodersen **Sertifisert Takstingeniør:** Erik-André Brodersen

Hamar Takst
og byggvurdering

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hamar Takst og Byggvurdering

Rapportansvarlig

Erik-André Brodersen
Uavhengig Takstingeniør
erik@hamar-takst.no
920 10 428

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Hamar Takst og Byggvurdering Erik-Andre Brodersen
Skarpholvegen 3
2319 HAMAR

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Hamar Takst og Byggvurdering Erik-Andre Brodersen
Skarpholvegen 3
2319 HAMAR

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1920

UTVENDIG Gå til side

Ett takvindu med 2- lags isolerglass.
Hvitlakkert tredør. Brann og- lydklassifisert B30/ Db35.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har gulvflater med vinylbelegg og lutet/ lakkert tregulv.
Veggflater med malt panel og baderomsplater. Himlinger med malt strie og folierte plater.
Etasjeskille er utført med trebjelkelag.
Hvitmalt tretrapp.
Speilfyllingsdør i hvitlakkert utførelse.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Baderomsplater på vegger. Folierte plater i himling.
Vinylbelegg på gulv.
Badermmet har plastsluk. Tettesjikt med vinylbelegg på gulv og med baderomsplater på vegger.
Servant med ett- greps blandeatteri. Wc. Dusjkabinett.
Elektrisk baderomsvifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsone mot naboleilighet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og laminert benkeplate med oppvaskkum av stål og ett- greps blandebatteri. Over og- underskap med slette fronter i hvitlakkert utførelse. Plass for frittstående komfyr og kjølesap. Kitchenboard i benkerygg.
Skapmontert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har kobber vannledninger.
Plast avløpsrør.
Avtrekk fra kjøkken.
Varmtvannsbereder på 115 liter.
230- volts anlegg. Felles sikringsskap i gang. Automatsikringer. 32A hovedsikring 4 kurser.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

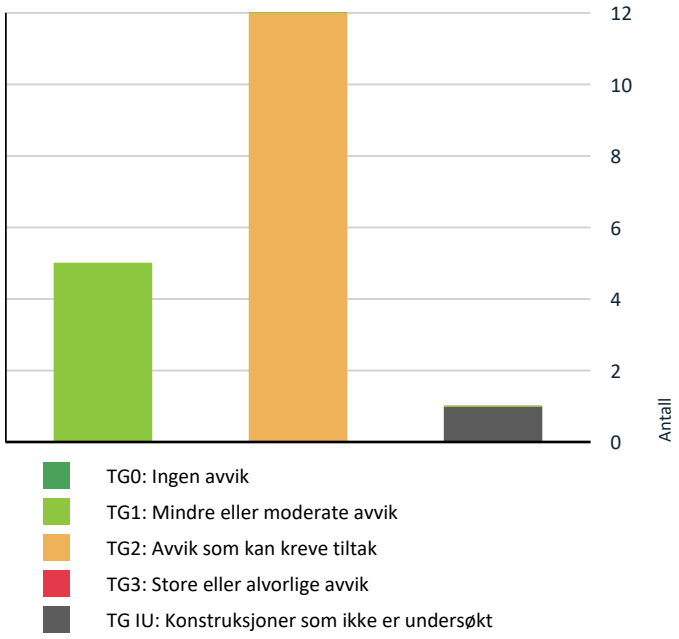
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

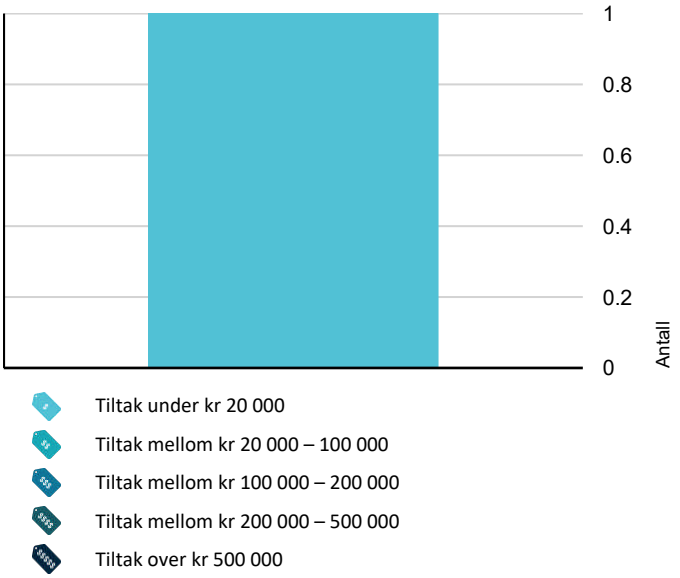
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vurdering basert på alder og påviste forhold. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er passert.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Noe bruks og- aldersslitasje på overflater.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Bruksslitasje på dør.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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.

Eier opplyser og dårlig fall fra bad til hovedledning, røret blir til slutt tett hvis man ikke fyller etter med toalett/dusjvann.

Hamar Takst og Byggvurdering Erik-Andre Brodersen
Skarpholvegen 3
2319 HAMAR

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Vurdering basert på alder og påviste forhold. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på varmtvannsbereder er passert.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Det mangler silikon mellom sokkellist og baderomsplate, ihht monteringsanvisning. Vurdering basert på alder og påviste forhold. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for overflater er passert.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Vurdering basert på alder og påviste forhold. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for overflater er passert.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det mangler silikon mellom sokkellist og baderomsplate, ihht monteringsanvisning. Dette er en del av tettesjiktet.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for sanitærutstyr er passert.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Baderommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1920

Standard
Boligbygg med 4 leiligheter og 6 hybelleiligheter, over 3 etasjer, opprinnelig oppført i 1920. Loftsetasjen er seksjonert og innredet til leiligheter i 1996. Leilighet ligger i 3. etasje. Leiligheten har generelt
standard fra innredningsåret, 2006. Leiligheten fremstår med noe bruksslitasje og det må påregnes noe oppgraderinger og vedlikehold. Bygningen har behov for utvendig vedlikehold. Felles vaskekjeller, egen kjellerbod. Ny eier må være oppmerksom på at boligen er oppført ihht andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr i dag. Bygningen har bla. dårligere varmeisolering og tetthet enn det byggeforskrifter krever for nybygg i dag. Det er foretatt "enkle" fuktsøk med fuktindikator på utsatte steder, ingen unormale utslag.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Ett takvindu med 2- lags isolerglass.

Årstall: 1996 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vurdering basert på alder og påviste forhold. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er passert.

Konsekvens/tiltak
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.



TG 1 Dører

Beskrivelse
Hvitlakkert tredør. Brann og- lydklassifisert B30/ Db35.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
Leiligheten har gulvflater med vinylbelegg og lutet/ lakkert tregulv. Veggflater med malt panel og baderomsplater. Himlinger med malt strie og folierte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe bruks og- aldersslitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes noe oppgraderinger av overflater.



Skade på gulv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskille er utført med trebjelkelag.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Hvitmalt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Speilfyllingsdør i hvitlakkert utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bruksslitasje på dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dør må overflatebehandles for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Årstall: 1996 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger. Folierte plater i himling.

Årstall: 1996 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler silikon mellom sokkellist og baderomsplate, ihht monteringsanvisning. Vurdering basert på alder og påviste forhold. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for overflater er passert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende silicon mellom sokkellist og baderomsplate, kan medføre fuktoppsug med påfølgende fuktskade i plate. Det må legges silicon i sprekk mellom baderomsplate og sokkellist.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv.

Årstall: 1996 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Vurdering basert på alder og påviste forhold. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for overflater er passert.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badermmet har plastsluk. Tettesjikt med vinylbelegg på gulv og med baderomsplater på vegger.

Vurdering av avvik:

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det mangler silikon mellom sokkellist og baderomsplate, ihht monteringsanvisning. Dette er en del av tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Det må legges silicon i sprekk mellom baderomsplate og sokkellist.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med ett- greps blandeatteri. Wc. Dusjkabinett.

Årstall: 1996 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for sanitærutstyr er passert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden sanitærutstyret fungerer i dag, men ut ifra alder kan skade plutselig oppstå.

Tilstandsrapport





3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk baderomsvifte.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Baderommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må etableres tilluft.

Kostnadsestimat: Under 20 000

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsone mot naboleilighet.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og laminert benkeplate med oppvaskkum av stål og ett- greps blandebatteri. Over og- underskap med slette fronter i hvitlakkert utførelse. Plass for frittstående komfyr og kjølesap. Kitchenboard i benkerygg.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Skapmontert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har kobber vannledninger.

Årstall: 1996 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

• 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

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Plast avløpsrør.

Årstall: 1996 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

• 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.

Eier opplyser og dårlig fall fra bad til hovedledning, røret blir til slutt tett hvis man ikke fyller etter med toalett/dusjvann.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Fall på avløpsrør bør utbedres.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må monteres ny baderomsvifte. Det må etableres tilluft.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 115 liter.

Årstall: 1996

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Vurdering basert på alder og påviste forhold. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på varmtvannsbereder er passert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres fuktsensor i skap/bunnkar for detektering av eventuelt lekkasjevann fra berederen.



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

230- volts anlegg. Felles sikringsskap i gang. Automatsikringer. 32A hovedsikring 4 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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

Ja

11. 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 Det er ikke dokumentasjon for installasjonen. Anbefaler teknisk gjennomgang av el. takstmann/tilsyn av DLE.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

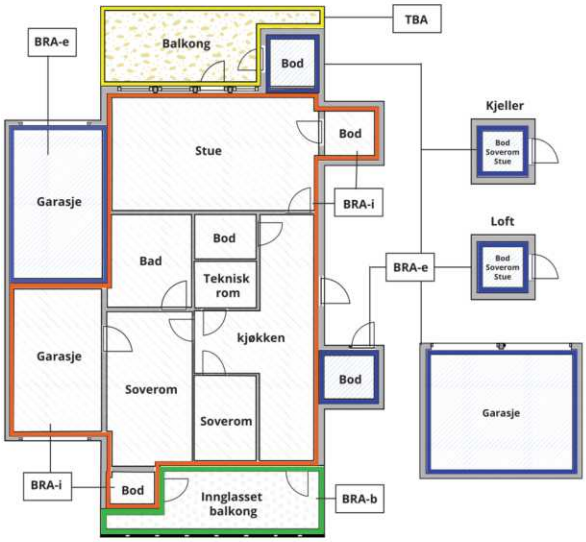
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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.

Hamar Takst og Byggvurdering Erik-Andre Brodersen
Skarpholvegen 3
2319 HAMAR

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
3. Etasje	17			17		2	19
Hems	6			6		5	11
Kjeller		3		3			3
SUM	**23**	**3**				**7**	**33**
SUM BRA	**26**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Stue/kjøkken, bad		
Hems	Sovehems		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Hamar Takst og Byggvurdering Erik-Andre Brodersen
Skarpholvegen 3
2319 HAMAR

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Erik-André Brodersen	Takstingeniør
	Morten Haug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	7016		6	1100 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Just Brochs gate 12A

Hjemmelshaver

,

Boligselskap	Eierandel	Organisasjonsnr
Sameiet Just Brochs gate 12	29 / 550	320260060

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er beliggende i rolig og veletablert boligområde på Disen ca 1 km øst for Hamar sentrum. Rolig og barnevennlig med gangavstand til barnehager, skoler, butikker mm. Gangavstand til Hamar sentrum med alle fasiliteter og servicetilbud.

Adkomstvei

Offentlig adkomst

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Felles eiet tomt på 945 m2. Tomten er relativt flat og opparbeidet med plenarealer og div beplantning. Gruset gårdsplass med parkering.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring.				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ferdigattest	20.06.1996	Ferdigattest for hybler	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	04.06.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	15.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2026	
2	11.06.2026	Korrektur.

For gyldighet på rapporten se forside

Hamar Takst og Byggvurdering Erik-Andre Brodersen
Skarpholvegen 3
2319 HAMAR

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Hamar Takst og Byggvurdering Erik-Andre Brodersen
Skarpholvegen 3
2319 HAMAR

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av ytttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/WP3546

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Hamar	Oppdragsnr.	320260060
Addresse	Just Brochs gate 12 A		
Postnr.	2321	Sted	HAMAR
Selgers navn	Magnus Haug		
Selgers navn	Morten Haug		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2011

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF, sameiet står for forsikring. Innbo av leietaker.

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Dårlig fall fra bad til hovedledning, røret blir til slutt tett hvis man ikke fyller etter med toalett/dusjvann.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
M H
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Løs puss utvendig, planlagt utført av sameiet.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Gammel kledning, noe sprekker på kortsidene.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet vinduer i fellesareal og malt utvendig. Hva som er utført av faglært/ufaglært har jeg ikke oversikt over.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet vinduer i fellesareal og malt utvendig. Hva som er utført av faglært/ufaglært har jeg ikke oversikt over.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dugnad

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fukt ved lagring over lengre tid på gulv.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Drenering utført i ca 2017 på langside syd.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Nei, ikke kjennskap til hvilke firma som utførte arbeidet.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det vil på sikt bli byttet kledning på deler av bygningen.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Har aldri bebodd leiligheten selv, kun benyttet som utleiebolig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 04.06.2026

Signert av *Magnus Haug*

Signert av *Morten Haug*

Initialer selger:
M H
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 1, Bruksnr 7016, Seksjonsnr 6	**Kommune:**	3403	Hamar
Adresse:				
Veiadresse:	Just Brochs gate 12 A, gatenr 3520	**Grunnkrets:**	507	Disen
(fra bruksenhet)	2321 Hamar	**Valgkrets:**	3	Børstad
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	3010101	Hamar Domkirke
		Tettsted:	1001	Hamar

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	23.06.2004	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	29/550
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	945,0 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3403/1/7016	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3403/1/7016/0/1	0,0
			Mottaker	3403/1/7016/0/2	0,0
			Mottaker	3403/1/7016/0/3	0,0
			Mottaker	3403/1/7016/0/4	0,0
			Mottaker	3403/1/7016/0/5	0,0
			Mottaker	3403/1/7016/0/6	0,0
			Mottaker	3403/1/7016/0/7	0,0
			Mottaker	3403/1/7016/0/8	0,0
			Mottaker	3403/1/7016/0/9	0,0
			Mottaker	3403/1/7016/0/10	0,0
Seksjonering	Forretning:	23.06.2004	Avgiver	3403/1/7016	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3403/1/7016/0/6	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Just Brochs gate 12 A	H0302	Bolig	29,0	Kjøkken	1	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	783,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	783,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.06.1920
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	10
Bygningsnr:	15449500			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		145,0		145,0			
H01	2	214,0		214,0			
H02	2	214,0		214,0			
H03	6	164,0		164,0			
L01		46,0		46,0			

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	403 507 7	Hovedhus, Just BROCHSGT.12 A og 12 B, Disen?	1900-1924
Nåværende funksjon:		4 jernbane-familier	
Tidligere funksjon:		Hybler for jernbanearbeidere	
Tilbygg/ombygging:		Vinduer. 1983: tak	

Oversiktskart



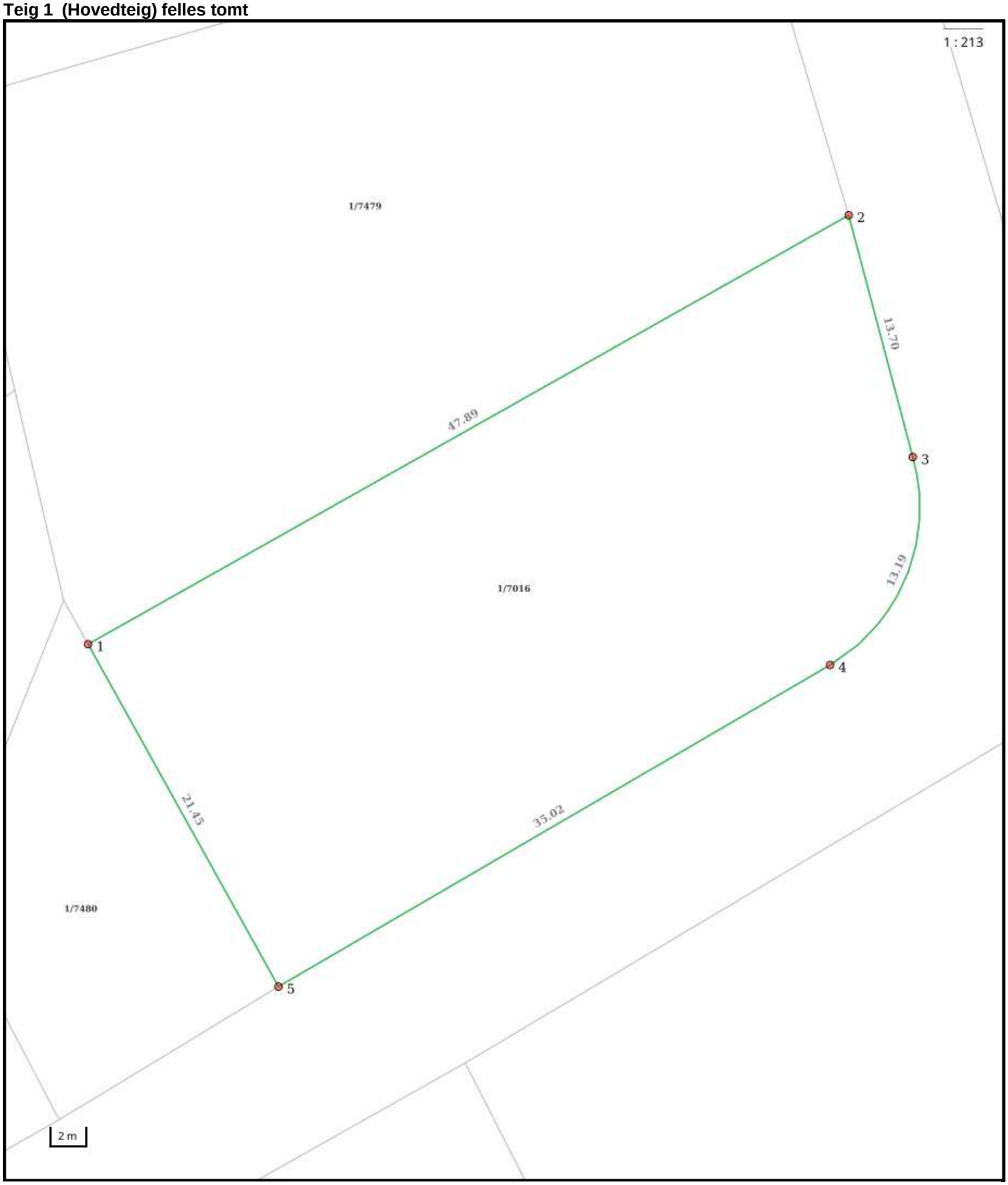
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 945,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

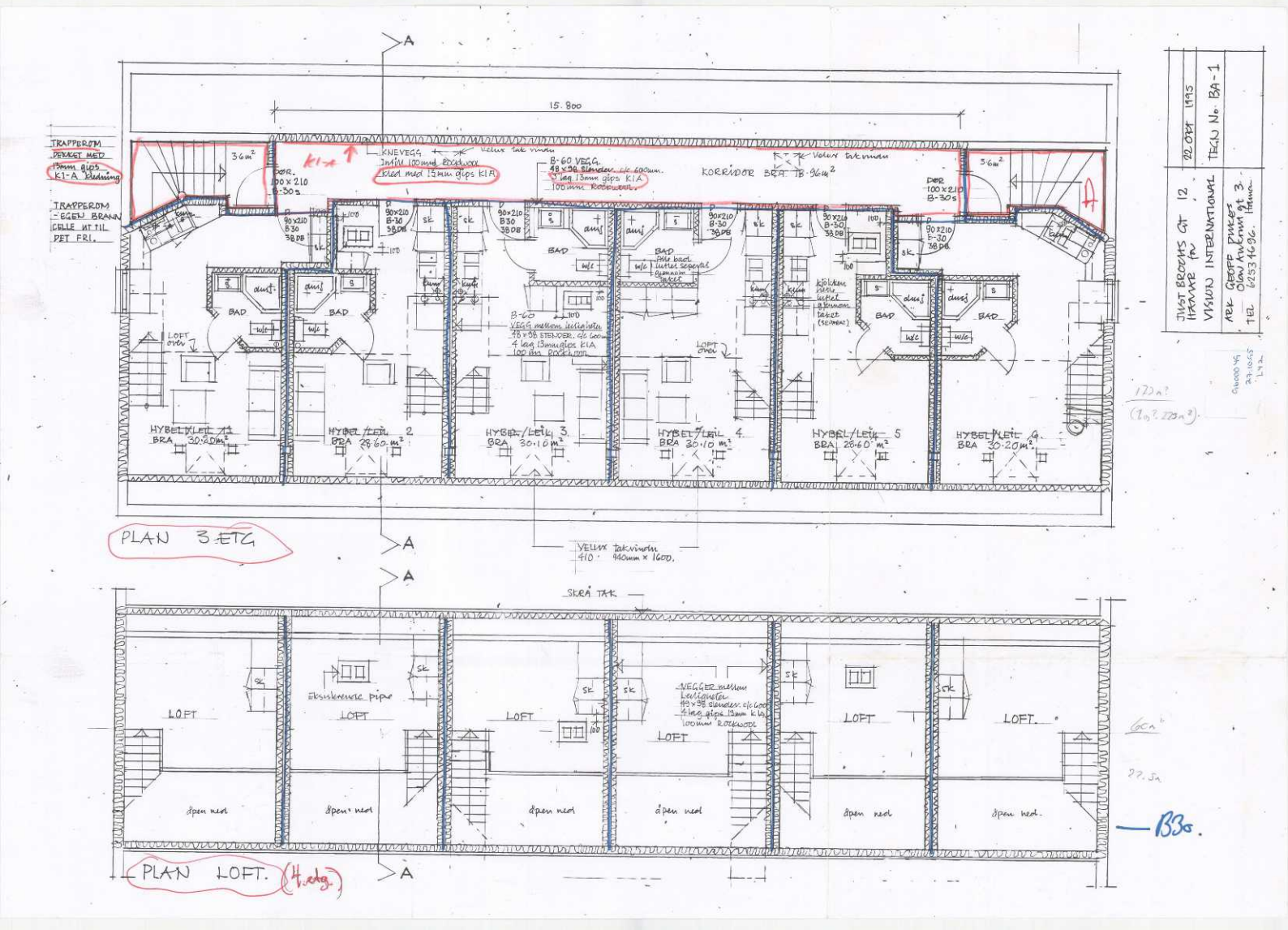
Ytre avgrensing

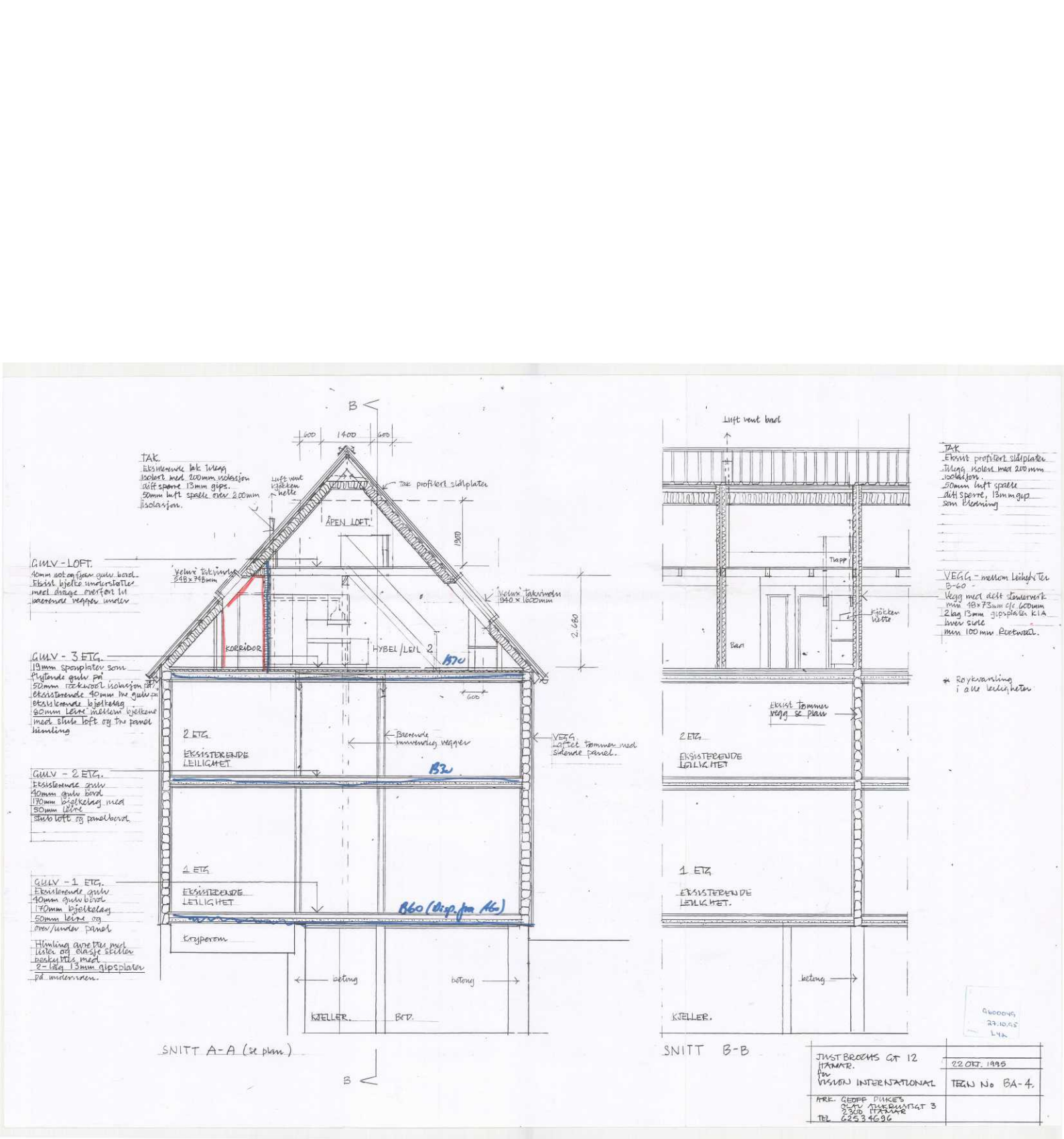
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 742 200,73	614 254,45	47,89m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 742 227,93	614 293,86	13,70m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 742 215,07	614 298,58	13,19m	Terrengmålt	13	10,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 742 203,32	614 295,10	35,02m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 742 183,02	614 266,56	21,45m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

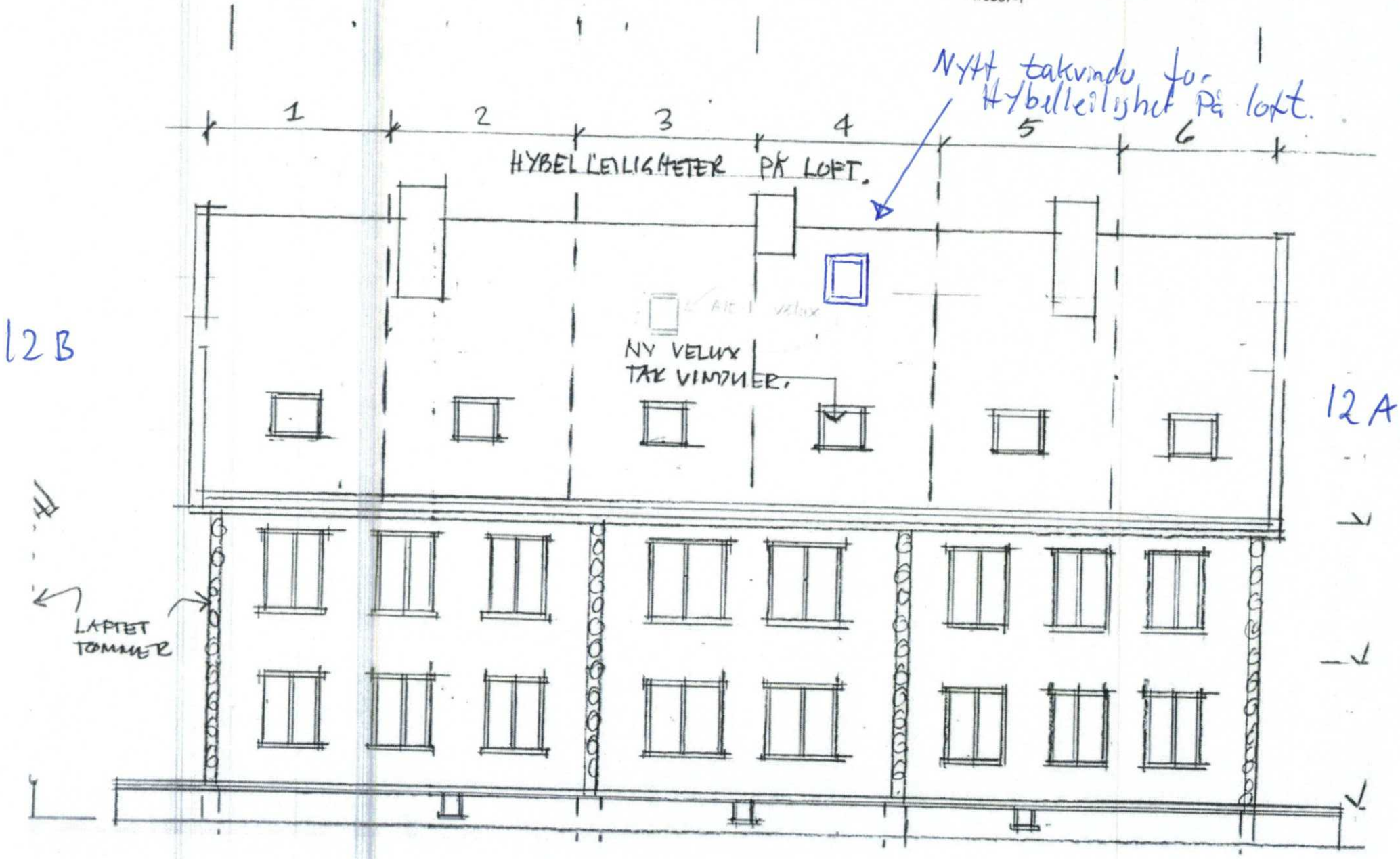
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

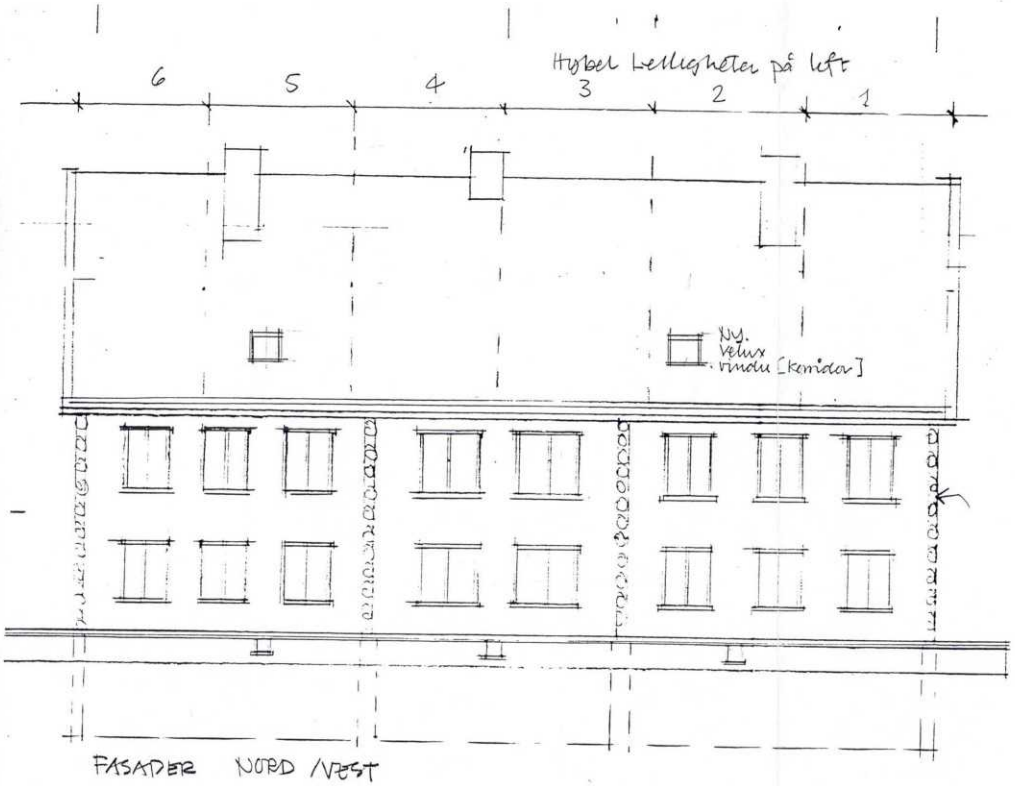

A
15.800
TRAPPEROM FERDIGET MED 13mm gips K1-A Bladning
TRAPPEROM - EGEN BRANNCELLE UT TIL DET FRI.
3.6m²
DØR 100 x 210 B-30s
KNEVEGG
Velux takvinduer
B-60 VEGG 48 x 98 stendere c/c 600mm. 2 lag 13mm gips K1A 100mm Rockwool
KORRIDOR BRA 9.6m²
DØR 100x210 B-30s
90x210 B30 38DB
BAD
wc
sk
LOFT OVER
HYBEL/LEIL. 1 BRA 30.20m²
HYBEL/LEIL. 2 BRA 28.60 m²
HYBEL/LEIL. 3 BRA 30.10 m²
HYBEL/LEIL. 4 BRA 30.10 m²
HYBEL/LEIL. 5 BRA 28.60 m²
HYBEL/LEIL. 6 BRA 30.20m²
PLAN 3 ETG
A
SKRÅ TAK
LOFT
Eksisterende pipe
åpen mot
VEGGER mellom Leilighetene 48 x 98 stendere c/c 600 2 lag gips 13mm K1A 100mm ROCKWOOL
PLAN LOFT. (4 etg.)
JUST BROMS GT 12. HAMAR
VISION INTERNATIONAL
TEGN No. BA-1
22 OKT 1995
Bas.



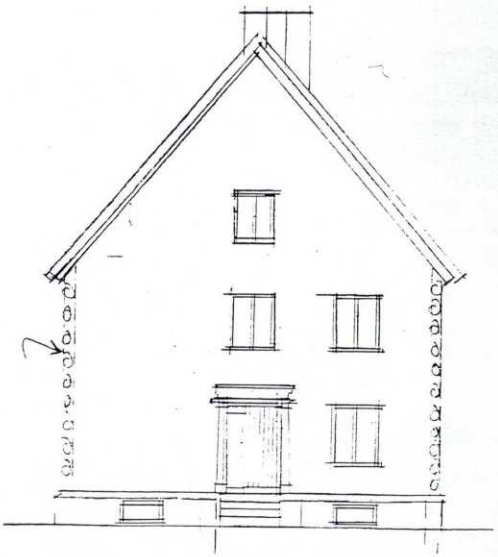
JUST BROCHS GT 12 HAMAR. for VISION INTERNATIONAL	22 OKT. 1995 TEGN No BA-4.
ARK. GEOFF PUKES SIVIV. INGENIØRGT 3 2300 HAMAR TEL 62534696	

0235 P / 97405
15/5567-1





FASADER NORD/VEST



FASADER SYD/VEST

JUST BROCHS GT 12 HAMAR. for VISION INTERNATIONAL	13 SEPT 1995 TEGN NO BA-8
ARK GEOFF DUKE: TEL 62534696	

G600049
22.12.95
L42

HAMAR KOMMUNE

Vision International A/S
Øysteinsgt 5

2300 HAMAR

Deres ref.:	Vår ref:	Arkiv:	Gnr/Bnr:	Fnr/Ufnr	Dato:
Geoffrey Dukes	AAM 96/00049	/L42/ 96/024120	1/7016		20.11.96

JUST BROCHS GATE 12, HAMAR - FERDIGATTEST FOR HYBLER

BYGGHERRE: Vision International A/S SØKNAD AV 25.10.95

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 99 nr. 2 og 3 er gitt for
eiendommen: Gnr./Bnr./Fnr./Ufnr.:
Just Brochsgt 12 **1/7016** ~~1316~~ 7016

Byggherre: (navn, adresse)
Vision International A/S, Øysteinsgate 5, 2300 HAMAR

Anmelder: (navn, adresse)
Geoffrey Dukes, Olav Aukrustsgt 3, 2300 HAMAR

Arbeidets art: Påbygg Byggets art: Bolig
Arealer: 4 hybler a 30 m2 BA= BRA
2 hybler a 29 m2 BA= BRA
Fellesareal 19 m2 BA=BRA
Vedtaksdato: 04.01.96

Iht plan- og bygningsloven § 99 gis ferdigattest for bygget.

Det bemerkes at bygningskontrollen bare har foretatt stikkprøvekontroller ved bygget og det forutsettes at bygget forøvrig er utført ihht byggeforskriftene.

Midlertidig brukstillatelse utstedt: 25.10.96

B21

Med vennlig hilsen

Aasmund Molvik
Avd.ing.

KOPI:
Anmelder
Ansvarshavende: Idebygg ANS v/ Harald Juliussen, 2410 HERNES
Feiermester

VEDLEGG

TEKNISK ETAT
Vangsvegen 143, 2300 Hamar

Postgiro: 0807 5427000
Bankgiro: 7162 0527305

Sentralbord.: 62 51 02 00
Fax.: 62 51 05 73

Returneres etter tinglysing til

HAMAR KOMMUNE
Arkivkode S:
Arkivkode P: L36
21 JUN 2004
Løpenr.: 017470/04
Saksnr: 04103062 Doknr.: 001
Avtl-4 registreres i grunnboken Kassasjon:
Saksbeh: BOO/KNS Kopi:

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
- 5 JULI 2004
HEDEMARKEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 8967

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken.

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0403	HAMAR	1	7016		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
0.3.0.9.4.7 [redacted]	Bjørn Ase-Johansen	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	94	BOD	13				25				37				49			
2	B	92	"	14				26				38				50			
3	B	94	"	15				27				39				51			
4	B	92	"	16				28				40				52			
5	B	30	"	17				29				41				53			
6	B	29	"	18				30				42				54			
7	B	30	"	19				31				43				55			
8	B	30	"	20				32				44				56			
9	B	29	"	21				33				45				57			
10	B	30	"	22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 550 = nevner: 550

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 8967 Tinglyst: 05.07.2004 Emb. 011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Hamar 18/6-04	Bjørn Hansen	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

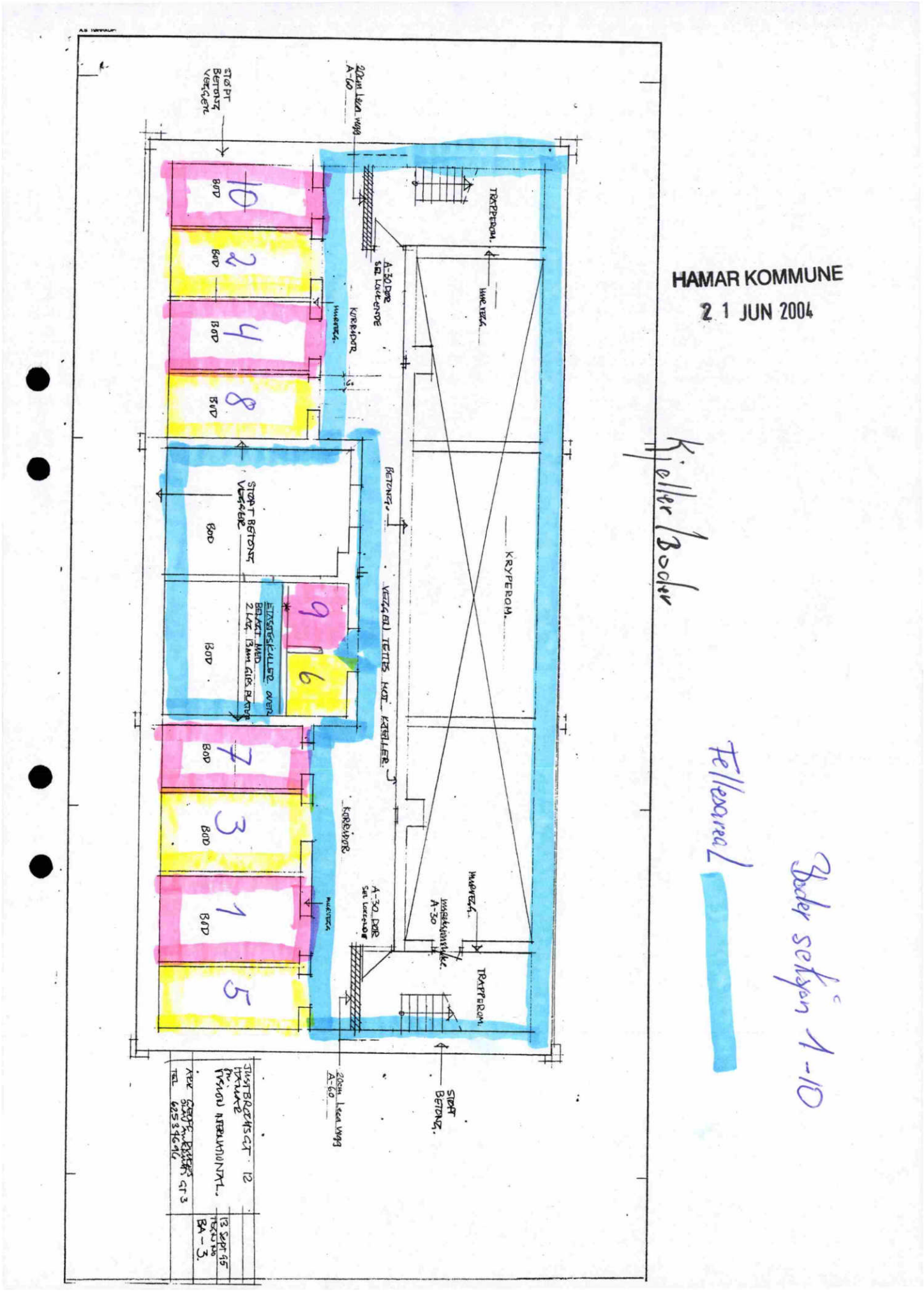
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
1	7016			Hamar kommune

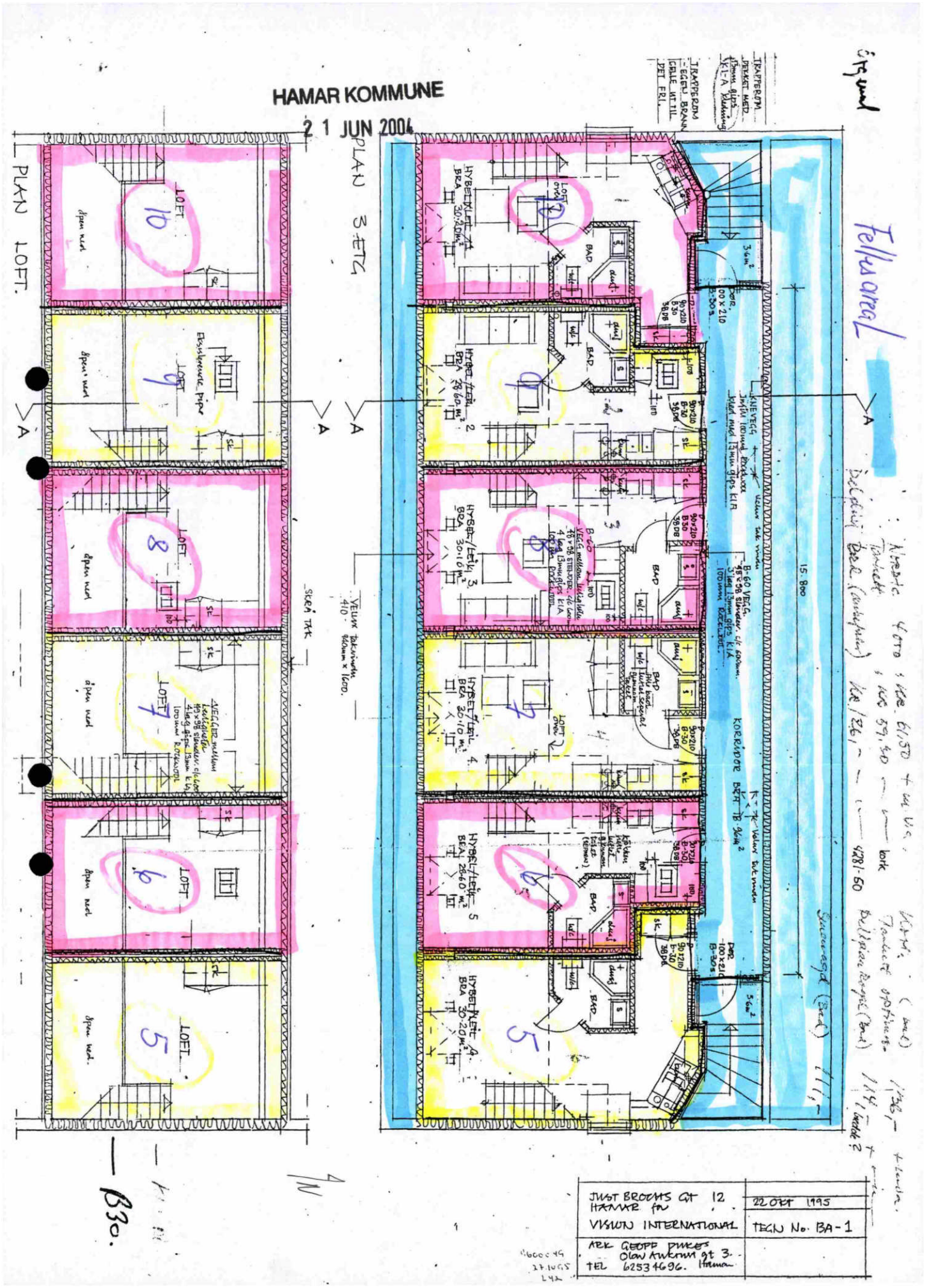
Dato	Stempel og underskrift
23/6-04	HAMAR KOMMUNE Byggesak og oppmålingsavd. Knut Ole Skjefte

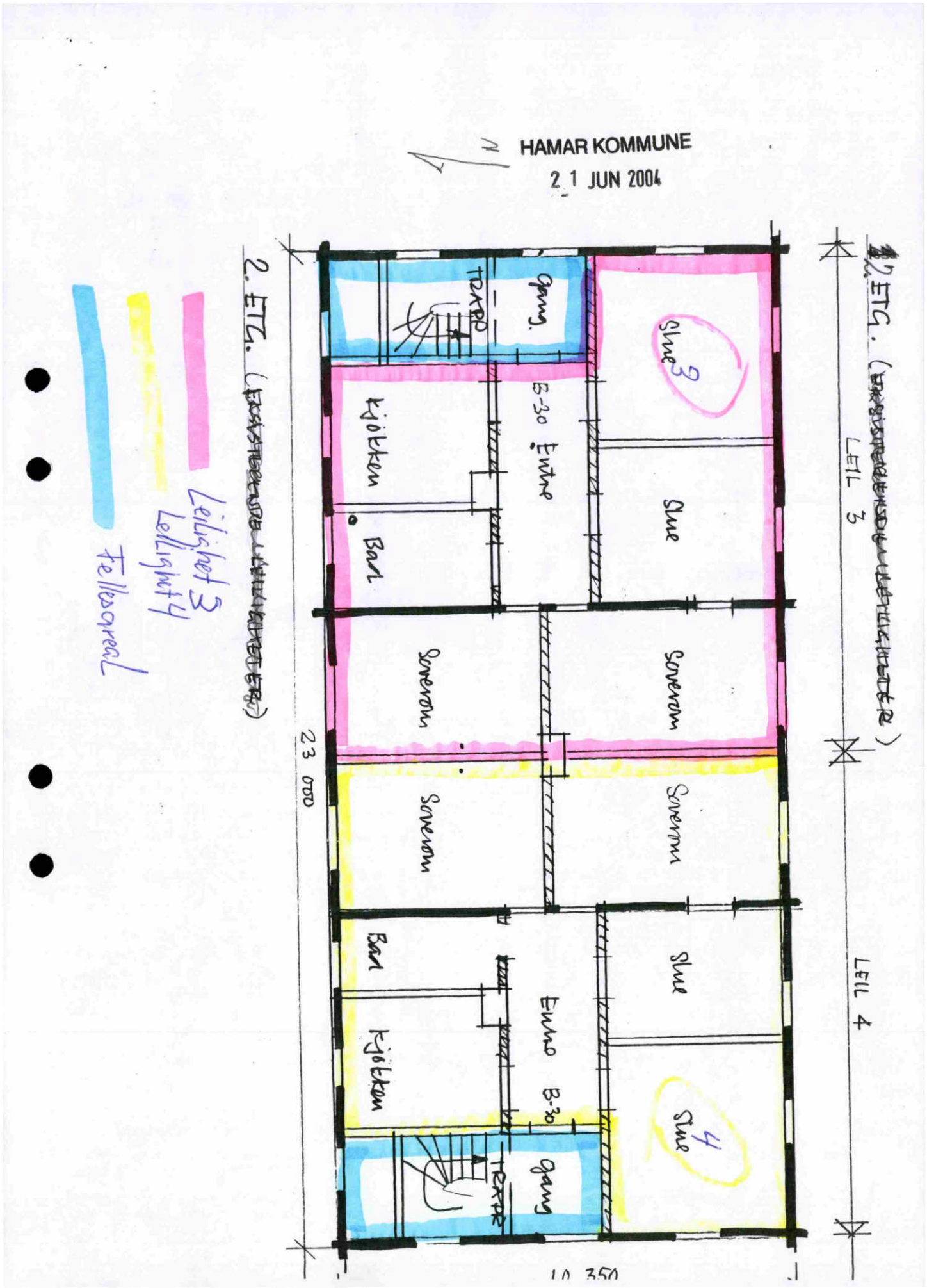
Noter:

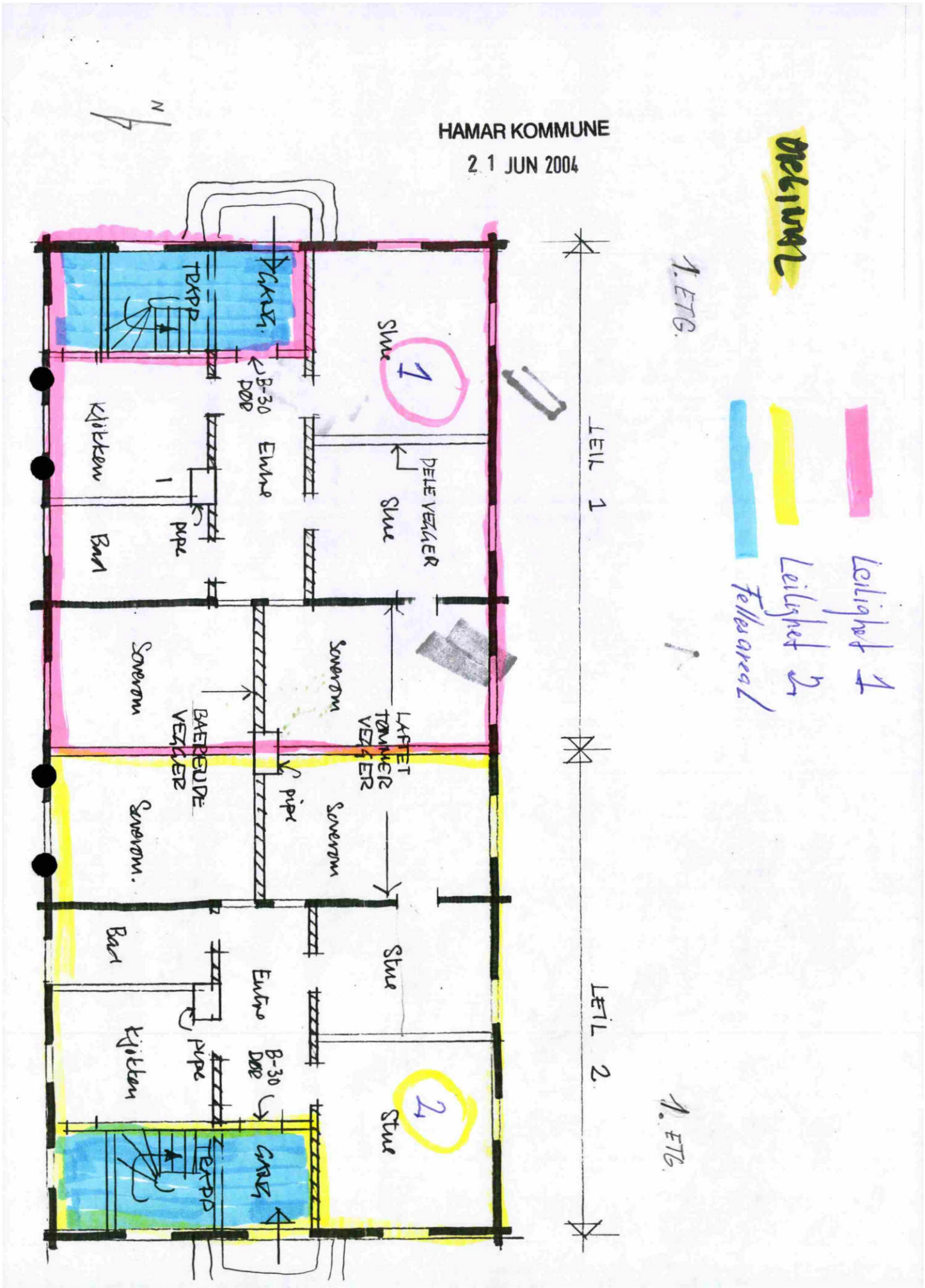
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

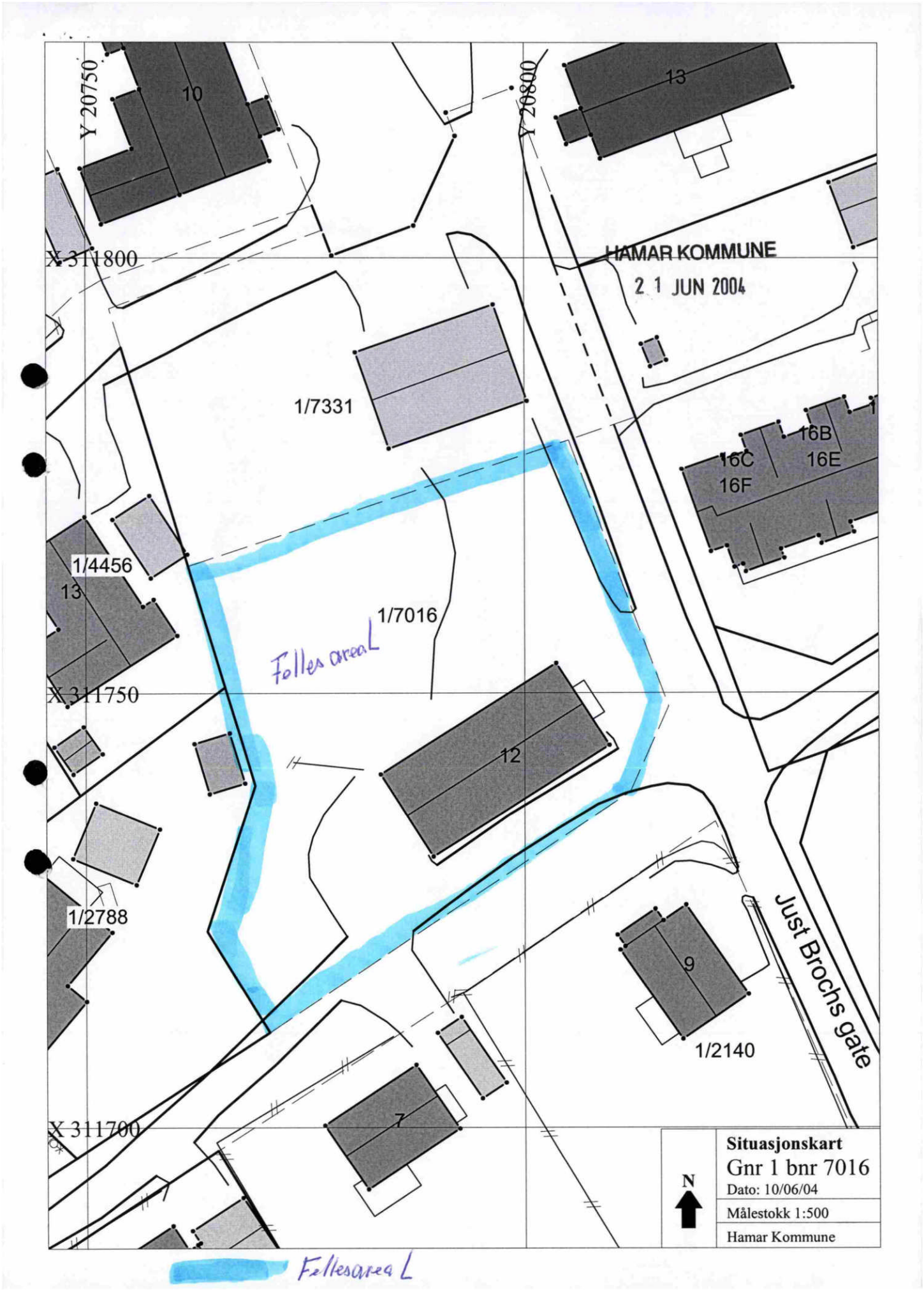

HAMAR KOMMUNE
Byggesak og oppmålingsavd.


HAMAR KOMMUNE
21 JUN 2004
Kjeller Boder
Fellesareal
Boder seksjon 1-10
KRYPEROM.
TRAPPEROM.
KORRIDOR
BOD
STORT BETONG VEGGER
BETONG VEGG MOT KJELLER
A-30 DØR SEL LUKKEANORD
20cm LECA MUR A-60
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10


HAMAR KOMMUNE
21 JUN 2004
PLAN LOFT.
PLAN 3.ETG.
Fellesareal
KORRIDOR BRA 18.9m²
JUST BROCHS GT 12
HAMAR
VISION INTERNATIONAL
TEGN No. BA-1
22 OKT 1995


HAMAR KOMMUNE
21 JUN 2004
2. ETG.
Leilighet 3
Leilighet 4
Fellesareal
Gang.
Trapp
B-30
Entre
Kjøkken
Bad
Stue 3
Stue
Soverom
Soverom
Soverom
Soverom
23 000
Bad
Kjøkken
Entre
B-30
Gang
Trapp
Stue
4
Stue
LEIL 3
LEIL 4


HAMAR KOMMUNE
2 1 JUN 2004
N
1. ETG.
Leilighet 1
Leilighet 2
Fellesareal
SKILLEVEGG
SKILLEVEGG
SKILLEVEGG


Y 20750
Y 20800
10
13
X 311800
HAMAR KOMMUNE
2 1 JUN 2004
1/7331
16B
16C
16E
16F
1/4456
13
1/7016
Felles areal
X 311750
12
1/2788
9
1/2140
Just Brochs gate
7
X 311700
Situasjonskart
Gnr 1 bnr 7016
Dato: 10/06/04
Målestokk 1:500
Hamar Kommune
N
Fellesareal

kopi

NAVNELISTE PÅ BEBOERE JUST BROCHSGT. 12, 2321 HAMAR

Pr. 20. juni 2004

HAMAR KOMMUNE
21 JUN 2004

Leilighet 1	*Ronny Westjordet*
Leilighet 2	*Robert Løvlie*
Leilighet 3	*Bjørn Aas-Johansen*
Leilighet 4	*Julian Maurud*
Leilighet 5	*Ledig*
Leilighet 6	*Ole Olsbakk*
Leilighet 7	*Stig Arne Gullingsrud*
Leilighet 8	*Vidar Sandmoe*
Leilighet 9	*Vision International as*
Leilighet 10	*Kay Normann Holter*

Bjørn Aas-Johansen

Kopi

HAMAR KOMMUNE
21 JUN 2004

VEDTEKTER FOR JUST BROCHSGT.12 BOLIGSAMEIE

KAP.1 NAVN OG FORMÅL

§ 1-1 Navn

Sameiets navn er Just Brochsgt.12 boligsameie. Sameiet består av 10 boligseksjoner av eiendommen gnr.1 bnr.7016 Hamar kommune i henhold til oppdelingsbegjæring datert ..18/6-04..

Sameiet er fordelt med 10 seksjoner hver på :
94/550 94/550 92/550 92/550 30/550 30 /550 30/550 30 /550 29/550 29/550

§ 1-2 Formål

Formålet med sameiet er å

* ivareta driften av sameiet

* administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal

* ivareta alle andre saker av felles interesse

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet.

KAP. 2 RÅDERETT

§2-1 Fysisk råderett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilleggsdeler og rett til å nytte fellesrarealene til det de er ment til eller vanlig brukt til.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt.

§ 2-2 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, se dog § 2-4

§ 2-3 Godkjennelse av sameier og leietakere

Erverver av seksjon, samt leietaker av seksjon må meldes til øvrige sameiere for godkjenning.
Godkjenning kan bare nektes i det enkelte tilfelle når det foreligger sakellig grunn til det.

§ 2-4 Sameiets panterett i den enkelte seksjon
Sameiet har krav mot sameieren, som følger av sameieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonslovens § 25.

KAP. 3 SAMEIERMØTET

§ 3-1 Ordinært sameiermøte - mandat og innkalling
Sameiermøte er sameiets øverste organ.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret av sameiet skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på sameiermøtet.

Styret innkaller skriftlig til ordinært sameiermøte med et varsel på minst 8 høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge regnskap og eventuell årsberetning.

For at forslag som krever to tredjedels flertall eller mer skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

§ 3-2 Ekstraordinært sameiermøte
Ekstraordinært sameiermøte holdes når leder finner det nødvendig, eller når minst to sameiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Leder innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Dersom det er nødvendig kan det ekstraordinære sameiermøte innkalles med en frist på 3 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møte og de saker som skal behandles. Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

§ 3-3 Stemmerett - fullmakt
I sameiermøte har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 3-4 Oppgaver og arbeidsform
På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

1) Eventuell årsberetning fra styret.
2) Godkjennelse av regnskap.
3) Budsjett.
4) Valg.
5) Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Det ekstraordinære sameiermøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøte ledes av leder med mindre sameiermøte velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen lese opp før avslutningen av møtet og underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 3-5 Stemmeregler - ugildhet
Med mindre annet bestemmes i lov om eierseksjoner eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.
b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning
e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum
g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvatning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene
h) Endring av vedtektene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlig deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning av alle sameierne.

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om eget eller nærstående ansvar.

KAP. 4 STYRET MV

§ 4-1 Styret - sammensetning
Sameiet skal ha styre. Styret velges av og blant sameierne. Styret skal bestå av 2 medlemmer. Ett av medlemmene skal være leder. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmene kan gjenvelges.

§ 4-2 Styrets virksomhet
Styremøte ledes av styrets leder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Det hører inn under styrets oppgave å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og vaktmester, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styret i fellesskap.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 4-3 Stemmeregler - ugildhet
Styret er beslutningsdyktig når begge er tilstede. Vedtak treffes når begge er enige. Ved uenighet gjør lederens stemme utslaget.

Styremedlemmer må ikke delta i behandling aller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

KAP. 5 ANDRE BESTEMMELSER

§ 5-1 Fellesutgifter
Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameierbrøken. Dersom særlige grunner tilsier det kan kostnadene fordeles etter nytten.

Den enkelte sameier skal innbetale et á kontobeløp etter vedtak av styret eller sameiermøtet som innbetales forskuddsvis hver måned til dekning av felleskostnadene. Det kan fastsettes at det også skal innbetales til et vedlikeholdsfond.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr eierseksjonslovens § 26.

§ 5-2 Innvendig vedlikhold
Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal forelegges styret.

Ved manglende indre vedlikehold fra den enkelte sameiers side kan styret etter varsel foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper for vedkommendes regning.

§ 5-3 Vedlikehold av tilleggsarealer

Hver sameier har selv ansvar for vedlikehold av sine tilleggsarealer.

§ 5-4 Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelig fremtidige vedlikeholdutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med det månedlige å kontobeløp for dekning av sameiets utgifter.

§ 5-5 Husordensregler

Sameiemøtet kan med alminnelig flertall fastsette husordensregler. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 5-6 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan de øvrige sameierne pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26.

§ 5-7 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen , eller er sameierens opførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan de øvrige sameierne kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven.

§ 5-8 Eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i ovennevnte vedtekter.

Hamar, den 18/6-04

....

SAMEIET JUST BROCHS GATE 12

BUDSJETT 2026	**Inntekter**	**Utgifter**
Felleskostnader:		
H0101 Per Løberg Eriksen	65 460,00	
H0201 Just Brochs gate 12 Eiendom/Jendal	64 200,00	
H0102 Coba-Eiendom	65 460,00	
H0202 Eskild B. Nilsen	64 200,00	
H0301 J. I Knutzen	24 972,00	
H0302 M. Haug	24 348,00	
H0303 Maria Sellfors	24 972,00	
H0304 Just Brochs gate 12 Eiendom/Jendal	24 972,00	
H0305 Just Brochs gate 12 Eiendom/Jendal	24 348,00	
H0306 Kevinx Gullaksen	24 972,00	
Sparebanken 1 Østlandet - kundeutbytte	66,00	
Kommunale avgifter Hamar kommune		-195 000,00
Eidsiva bredbånd		-65 880,00
Forsikring IF		-81 348,00
Strøm		-9 600,00
Restavfall Sirkula		
Batterier, røykvarslere, lysstoffrør		-1 000,00
Leie av lift maling		-00
Plen- og snørydding		-2 200,00
Vask/renhold		-6 000,00
Malerutstyr/maling		-00
Vedlikehold - avsetning		-30 000,00
Renter og gebyrer		-00
Overskudd		-16 942,00
	407 970,00	407 970,00

Sameiet Just Brochs gate 12

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 1, bnr. 7016, snr. 6 i Hamar
Adresse: Just Brochs gate 12 A, 2321 HAMAR
Onr. 320260060

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: Kr 2029,-

Felleskostnader inkluderer: Kommunale avg., bredbånd, forsikring, strøm felles, renhold, vedlikehold

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr Kr 2.029,-

Utestående krav: 0,- pr 15/5-26

Forsikret i IF Forsikring Polisenr SP675951 Forfall 19/9-26 Betalt 6.779kr pr mnd

Andel felles gjeld kr. Kr 0,- pr 15/5-26
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo Kr 0,- pr 15/5-26
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. pr
Total formue kr. pr

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Det er vedtatt at Sameiet skal vurdere eventuelle oppgraderinger av ytterkledningen basert på forskjellige undersøkelser/tiltak. Jfr punkt 4 Vedlikehold i protokollen fra årsmøte den 17/4-26

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Ingen kjente

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Ja
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	JA, men krever styregodkjennelse
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Ja på felles parkeringsplass

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	Kr 0,-
Innhenting av opplysninger	Kr	Kr 0,-
Evt. andre gebyrer	Kr	Kr 0,-
Kontonummer for gebyrer:		

Styreleder i sameiet

Navn:	Gunnar Andersen	fra 1/6-26	Erik Jendal
Adresse:	Kvitbekkgata 39 2316 Hamar		Stenerstuvegen 1 2318 Hamar
Telefon:	90 77 11 94		994 74 796
Fax:			
E-post:	gunnaan@online.no		erik@jendal.no

Send svar til: karl.kristian.fjeld@privatmegleren.no¤

Dato og sted: ___Hamar_____ 19 /_5-26_____

___Gunnar Andersen _____
Forretningsførers stempel/underskrift

Org nr 811 552 372

Sameiet Just Brochs gate 12 – Årsberetning for 2024 og 2025

Generelt:
Sameiet er et Eierseksjonssameie og ble etablert 5/7-2004 med egne vedtekter.

Adresse: Just Brochs gate 12 A og B, 2321 Hamar – Matrikkel: 3403 – 1 / 7016 / 0 / 0

Sameiet består av 10 boenheter som er eid av følgende sameiere:

Leilighet:	Sameier:	Andeler:	% vis andel
H0101	Per Løberg Eriksen	94	17,0909091
H0102	Coba-Eiendom AS	94	17,0909091
H0201	Just Brochs gate 12 Eiendom AS	92	16,7272727
H0202	Eskild Brovold Nilsen	92	16,7272727
H0301	John Ivar Knutzen	30	5,4545455
H0302	Morten Haug	29	5,2727272
H0303	Maria Sellfors	30	5,4545455
H0304	Just Brochs gate 12 Eiendom AS	30	5,4545455
H0305	Just Brochs gate 12 Eiendom AS	29	5,2727272
H0306	Kevinz Hammer Gullaksen	30	5.4545455
		550	100,0000000

Styret har i perioden 2024/2025 bestått av:

Styreleder	Gunnar Andersen
Styremedlem	Maria Sellfors
Styremedlem	Erik Jendal

Kontakten i styret har vært god og har hovedsakelig skjedd via mail og tlf, men også ved oppmøter i Just Brochs gate. Kontakten med de ansvarlige i det nye naboprosjektet var under byggeperioden forholdsvis vanskelig da de var meget vanskelige å få i tale. Etter bygget ble ferdig og nye eierne har overtatt prosjektet så har forholdet til disse blitt meget bra.

De to siste årene har en leilighet vært bebodd av en sameier, mens de øvrige er har vært utleieleiligheter.

Vedlikehold/utbedringer:
Bygget er fra 1920. Alderen tatt i betraktning så mener styret at det har vært få skader/uhell de siste årene. Både i 2024 og i 2025 ble det foretatt en betydelig dugnadsinnsats av sameierne. Murpussen på grunnmuren ble pyntet på rundt hele bygget i tillegg til at trappene på hver side av bygget ble utbedret. Videre ble hele bygget i løpet av 2024 og 2025 malt, noe som resulterte i et bra løft på ytterveggene. Allikevel vurderer styret det slik at en i løpet av de nærmeste årene må lage en plan på en eventuell oppgradering av ytterkledningen.

I forbindelse med at det ble en uheldig og feilaktig høydeforskjell mellom vår tomt og det nye nabobygget har styret vært i kontakt med naboen og fått aksept for at naboen skal fylle opp med matjord på vår tomt mot nord slik at det blir ett riktig fall fra vårt bygg og mot naboens asfalterte gårdsplass. Dette er avtalt at skal foretas i løpet av våren.

Økonomi/felleskostnader:

Siste årsmøte den 5/11-23 økte felleskostnadene med 5% for 2024. De øvrige litt tyngre kostnadspostene i regnskapet (kommunale avgifter, bredbånd og forsikring økte imidlertid mer slik at det ved årets slutt allikevel ble et underskudd på kr 5.510,69.- for 2024.

Vannforbruket i 2024 økte med 48% i forhold til året før, noe som i årsoppgjøret for eiendomsavgiftene i 2025 og i de resterende månedlige avregningen resulterte i en merkostnad på totalt ca. kr 100.000, - for sameiet. Eiendomsskatten totalt for sameiet og for de enkelte leilighetene viser forholdsvis store variasjoner de siste årene noe som synes vanskelig å forstå. Enkelte sameiere har fått endret på dette ved at meglere har foretatt en e-takst på de enkelte leilighetene som har resultert i en vesentlig nedgang i taksten og dermed eiendomsskatten.

Som nevnt fikk styret via dugnaden i 2024 og 2025 gjennomført en omfattende og nødvendig skraping og maling av ytterveggene på bygget. Totalt innebar ovennevnte merkostnader inklusiv økningen i eiendomsavgiftene en betydelig økonomisk belastning for sameiet. Dette resulterte igjen i at de enkelte sameierne måtte innbetale ett innskudd samt fikk prosentvis en betydelig økning i sine månedlige felleskostnader for at vi skulle klare disse merkostnadene i løpet av 2025.

Saker til obs/

- Vannforbruket i 2025 viste en nedgang på ca. 25% i forhold til 2024 og innebar at Sameiet under årsoppgjøret for eiendomsavgiftene i mars 2026 fikk tilbake drøye kr 18.000,- fra kommunen. Vi har ingen «vår side» hos kommunen noe som gjør det litt mer omstendelig å følge opp utviklingen i forhold til kommunen. For å ha så god kontroll på vann og avløp som mulig i 2026 så leses vannmåleren som i 2025 av med jevne mellom manuelt. Så langt ser forbruket ut til å bli som i 2025.
- Som nevnt vurderer styret det slik at en i løpet av de nærmeste årene må lage en plan på en eventuell oppgradering av ytterkledningen herunder eventuelt finansieringen.
- Lekeplassen som er anlagt på «friområdet» på B-siden må følges opp mot ny nabo med tanke på bruk – vedlikehold – ansvar etc.
- Dugnad våren 2026 – stikkord:
    - Dato?
    - Vask av fellesarealene
    - Sluttføre lister, foring etc. rundt vinduene i trappegang på A-siden
    - Male/skrape vinduene i kjelleren
    - Litt murpuss (rest) trapp mot øst
    - Rydding på tomt, kjellergang og i kjellerbodene
    - Årlig oppfølging av brannslukkere, røykvarslere etc

- Organisering av søppel i bygget – blant annet midlertidig oppbevaring i store søppelposer i leilighetene.

Hamar, 17/4-26

Gunnar Andersen
Styreleder

SAMEIET JUST BROCHS GATE 12

TAP OG VINNING PR 31.12.25

	Inntekter	Utgifter
Felleskostnader:		
H0101 Per Løberg Eriksen	70 076,00	
H0201 Just Brochs gate 12 Eiendom/Jendal	68 717,00	
H0102 Coba-Eiendom	70 076,00	
H0202 Eskild B. Nilsen	68 717,00	
H0301 J. I Knutzen	26 441,00	
H0302 M. Haug	25 771,00	
H0303 Maria Sellfors	26 441,00	
H0304 Just Brochs gate 12 Eiendom/Jendal	26 441,00	
H0305 Just Brochs gate 12 Eiendom/Jendal	25 771,00	
H0306 Kevinx Gullaksen	26 441,00	
Sparebanken 1 Østlandet - kundeutbytte	66,00	
Kommunale avgifter Hamar kommune		274 841,70
Eidsiva bredbånd		59 880,00
Forsikring IF		80 173,00
Strøm		7 723,22
Restavfall Sirkula		144,00
Batterier, røykvarslere, lysstoffrør		659,30
Leie av lift maling		6 710,54
Plen- og snørydding		2 200,00
Vask/renhold		697,91
Malerutstyr/maling		8 538,80
Hageslange + utstyr		818,60
Hjelp til maling		5 100,00
Renter og gebyrer		387,30
Underskudd	12 916,37	
	447 874,37	447 874,37

BALANSE PR 31.12.25

	Debet	Kredit
Sparebanken 1 Østlandet - Driftskonto	5 995,18	
Sparebanken 1 Østlandet - Vedlikeholdskonto	-00	
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 397,00
Midlertidig lån vedr dugnaden 2025		9 637,00
Egenkapital pr 31.12.25	9 038,82	
	15 034,00	15 034,00

Sameiet Just Brochs gate 12

SAMEIET JUST BROCHS GATE 12

TAP OG VINNING PR 31.12.24

	Inntekter	Utgifter
Felleskostnader:		
H0101 Per Løberg Eriksen	45 064,00	
H0201 Just Brochs gate 12 Eiendom/Jendal	44 152,00	
H0102 Coba-Eiendom	45 064,00	
H0202 Eskild B. Nilsen	44 152,00	
H0301 J. I Knutzen	15 736,00	
H0302 M. Haug	15 292,00	
H0303 Maria Sellfors	15 736,00	
H0304 Just Brochs gate 12 Eiendom/Jendal	15 736,00	
H0305 Just Brochs gate 12 Eiendom/Jendal	15 292,00	
H0306 Kevinx Gullaksen	15 736,00	
Sparebanken 1 Østlandet - kundeutbytte	56,00	
Kommunale avgifter Hamar kommune		169 435,49
Eidsiva bredbånd		9 481,00
Forsikring IF		74 324,00
Strøm		8 027,14
Restavfall Sirkula		1 448,00
Batterier, røykvarslere, nøkkel el.skap		783,40
Leie av lift maling		3 500,00
Plen- og snørydding		4 750,00
Vask/renhold		1 875,00
Murpuss/maling		1 060,00
Malerutstyr/maling		2 261,97
Drensrør takrenne		391,30
Innsetting av nye vinduer		2 481,00
Renter og gebyrer		103,50
Underskudd	7 905,80	
	279 921,80	279 921,80

BALANSE PR 31.12.24

	Debet	Kredit
Sparebanken 1 Østlandet - Driftskonto	8 202,67	
Sparebanken 1 Østlandet - Vedlikeholdskonto	3 075,88	
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 401,00
Egenkapital pr 31.12.24		3 877,55
	11 278,55	11 278,55

Sameiet Just Brochs gate 12

Sameiet Just Brochs gate 12

Protokoll fra årsmøte den 27/4-26 kl 18:30

Sted: Møterom hos Vodacom, Hamar, Elise Kjøs gate 17, 2319 Hamar

Tilstede: Sameier og styreleder Gunnar Andersen
Sameier og styremedlem Maria Sellfors (Teams)
Sameier og styremedlem Erik Jendal
Sameier Carl Oscar Bøe Andersen
Sameier Eskild Brovold Nilsen (Teams)
Sameier John Ivar Knutzen (Teams)
Sameier Morten Haug
Sameier Kevinz Hammer Gullaksen (tlf)

Saksliste:

1. Åpning av årsmøtet v/styreleder
   Gunnar Andersen ønsket velkommen til sameierne – 4 til stede i møterommet og 3 på Teams og 1 på tlf.

2. Godkjenning av innkalling og saksliste
   Vedtak: Innkallingen og sakslisten ble enstemmig godkjent.

3. Valg av møteleder og referent
   Vedtak: I tråd med vedtektene §3-4 ble styreleder valgt som møteleder og referent. Det ble akseptert at Protokollen vil bli sendt deltakerne for godkjennelse etter møtet.

4. Styreleders årsberetning for 2024 og 2025
   Beretningen som var utsendt på forhånd ble gjennomgått punkt for punkt.
   – Generelt
   – Vedlikehold/utbedringer
   – Økonomi/felleskostnader
   – Saker til obs

   - Generelt
     Vedtak: Punktet ble tatt til etterretning.

   - Vedlikehold/utbedringer
     Vedtak: Det var enighet om at malingen som ble foretatt i 2024 og 2025 var viktig og nødvendig og at det ga ytterveggen et visst løft, men at det som nevnt også var nødvendig med en videre plan for oppgradering av ytterkledningen. De forskjellige tiltak og oppgaver som ble nevnt og diskutert kan sammenfattes i følgende stikkord:

- Foreta en bygningssjekk med kompetanse intern i Sameiet – herunder vurdere langsidene på bygget.
  Ansvarlig: Eskild

- Vurdere en bygningssjekk via vårt forsikringsselskap IF
  Ansvarlig: Styret + Eskild

- Verifisere tidligere vurderinger – anslagsvis 700.000-800.000 kr - (jobb + materialer)
  Ansvarllg: Eskild + John Ivar + Styret

- Hva kan gjøres ved dugnad – rive gammel eksisterende ytterkledning ?
  Ansvarlig: ?

- Tak over inngangsdørene på A og B siden – f. eks enkle blikkenslagertak
  Ansvarlig: Styret

- SEFRAK – er bygget kategorisert som SEFRAK bygg? - Ikke vernet?
  Ansvarlig: Morten

- Tilskuddsordninger – statlige/kommunale/andre? google?
  Ansvarlig: Maria

- Mulige kostnadsbesparelser - Valg av Forsikringsselskap - nylig gjort – Gjensidige billigst, men IF ble vurdert den som hadde best dekning.
  Ansvarlig: Styret

- Waterguard - billigere forsikring , men krever sluk - avvente
  Ansvarlig: Styret

- Undersøke med Sirkula hva MOLOK koster i anskaffelse og drift.
  Ansvarlig: Eskild

- Andre kostnadsbesparelser?
  Ansvarlig: Alle

- Tilbud vask Mitt anbud - Trappegang A og B siden + gang i 3 etg. Vann i kjeller
  1 etg: A+B siden = 2x10 m2 2. etg: 2x9 m2 3. etg: 1+1 m2 = totalt 40 m2
  3. etg gang 20m2 = 60 m2 totalt + 64 trappetrinn (16 trinn x 4 trapper)
  Ansvarlig: Maria

- Økonomi/felleskostnader
  Vedtak: At en skulle følge opp skattevurderingen fra kommune og skatteetaten – store variasjoner år for år både for hver enkelt leilighet, men også for sameiet samlet.

- Saker til obs

Vedtak: For å unngå store overraskelser med hensyn til vannforbruket ble det presisert at det viktig at dette ble fulgt opp regelmessig underveis.
Når det gjelder underpunktet vedr en plan for oppgradering av ytterkledningen vises til stikkordene under «Vedlikehold/utbedringer».
Erik følger opp på vegne av styret bruk, vedlikehold, ansvar etc vedr den nye lekeplassen på B-siden med den nye naboen.

Dugnader våren 2026:

- Dato: 11/5 kl 17:00 - Ingen stor fellesdugnad i år, men ->
  - Male, skrape og ev. feste vinduene i kjelleren
  - Rydding på tomt, kjellergang og i kjellerbodene
  ->Erik, Morten m/tilhenger og Gunnar
- Maria setter dag - Vask av trappegangen på A og B siden og gang 3. etg
  -> Maria, Gunnar, + ?
- Erik setter dag - Gress på nordsiden ny nabo – så ev rake – fall fra vegg
  4m x 21m = 84m2
  ->Erik, Gunnar
- Eskild setter dag - Lister, foringer etc rundt vinduene trappegang A-siden
  ->Eskild
- Erik setter dag - Litt murpuss (rest trapp mot øst)
  -> Erik
- John I setter dag - Årlig oppfølging av brannslukkere, røykvarslere, lys etc
  -> JIK-
- Styret - Organisering av søppel i bygget – blant annet midlertidig lagring i store søppelposer i leilighetene – lage skriv

5. Godkjenning av årsregnskapene for 2024 og 2025
   Vedtak: Begge årsregnskapene ble vedtatt

6. Eventuelle saker/innkomne saker

   Sak 1 Endring av vedtektenes §4-1 Sammensetning.
   I vedtektene står det at styret skal bestå av 2 medlemmer. I praksis har styret de siste årene bestått av 3 personer uten at vi så langt har funnet dokumentasjon på denne endringen. Se eget vedlegg til sak 6
   Vedtak: Enstemmig vedtatt at styret som i dag bør bestå av 3 medlemmer og at vedtektenes §4-1 endres tilsvarende. Ett av styremedlemmene skal være styreleder.

   Sak 2 Forslag: Tillegg til §2-2 Rettslig råderett:
   I tilfeller hvor det i en leilighet er behov for utbedringer/rekvirering av hjelp av eksterne som skal betales av Sameiet, er det nødvendig at dette tas opp med styret i forkant. Se eget vedlegg til sak 6.
   Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

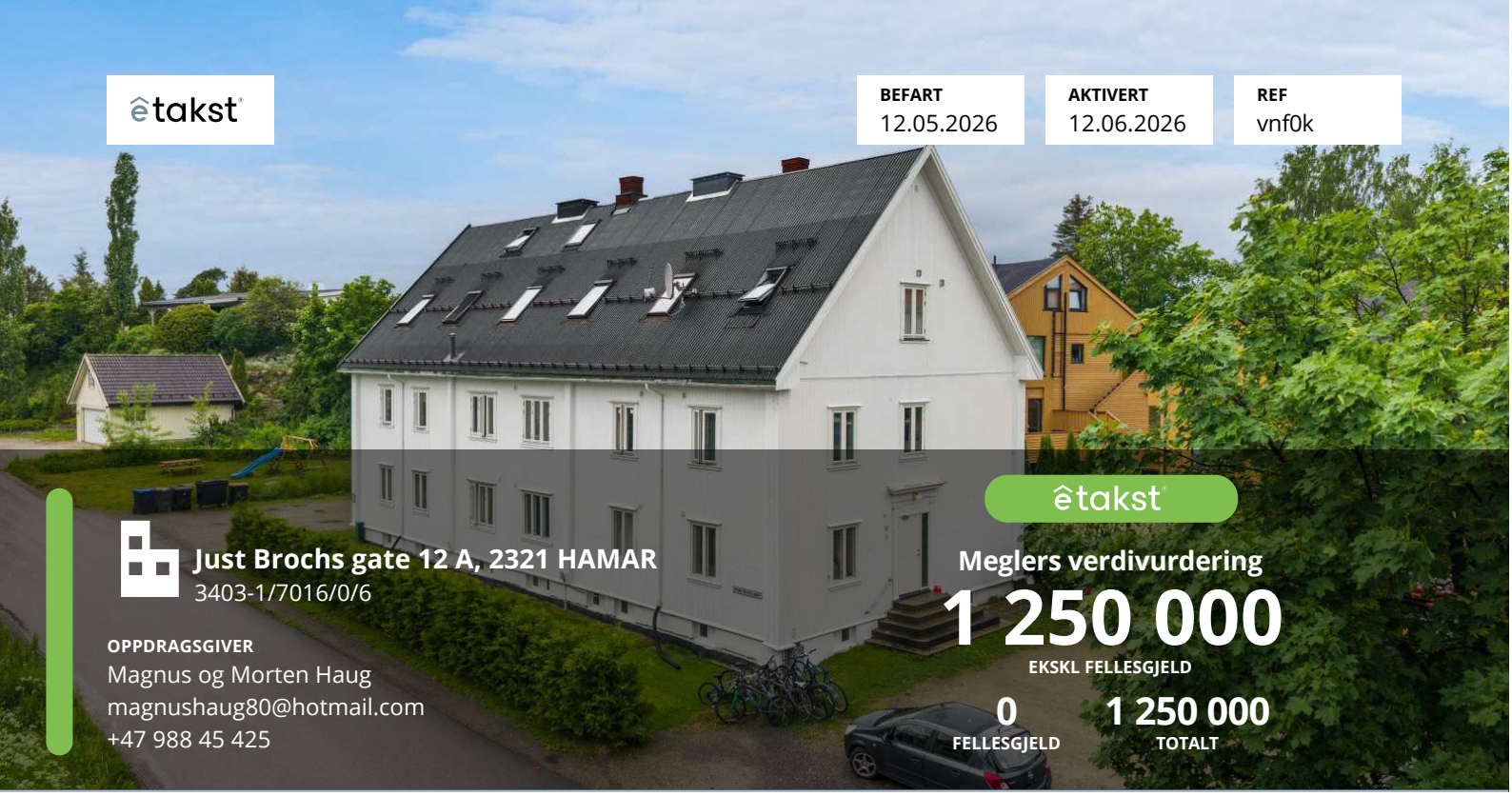
7. Budsjett for 2026
   Budsjettet er satt opp basert på erfaringstall fra 2025. Det er ikke gjort endringer i felleskostnadene fra 2025. Det innebærer etter en avsetning til vedlikehold på 30.000kr ett overskudd på ca 17.000kr.
   Vedtak: Budsjettet for 2026 ble vedtatt.

8. Valg av styreleder og 2 styremedlemmer
   Opprinnelig forslag ble trukket tilbake. Det arbeides nå med et nytt forslag som vil bli sendt sameierne for avstemming via mail.
   Inntil videre fungerer nåværende styre.
   Nytt forslag til styret er sendt sameierne på mail:
   Erik Jendal, styreleder
   Maria Sellfors, styremedlem
   Gunnar Andersen, styremedlem
   Vedtak:.
   Erik Jendal, styreleder
   Maria Sellfors, styremedlem
   Gunnar Andersen, styremedlem
   Det nye styret tiltrer fra 1/6-26

Hamar, 21/5-26

Gunnar Andersen

Styreleder



etakst

BEFART	AKTIVERT	REF
12.05.2026	12.06.2026	vnf0k

Just Brochs gate 12 A, 2321 HAMAR

3403-1/7016/0/6

OPPDRAGSGIVER

Magnus og Morten Haug
magnushaug80@hotmail.com
+47 988 45 425

etakst

Meglers verdivurdering

1 250 000

EKSKL FELLESGJELD

0	1 250 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveierleilighet	
Selveier tomt	0 m2
Byggeår	1920
Soverom	1
Etasje	3
Fellesutgifter	2 029
Formue	-

AREAL

BRA-i	23 m2	TBA	- m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	- m2	ALH	- m2

EGENSKAPER

Parkering.

Energimerke: Ukjent

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Just Brochs Gate 12A, 2321 Hamar	12.05.2022	1 220 000	0	1 220 000	1920	27 m²
Lars Hollos Gate 16, 2318 Hamar	20.06.2024	2 350 000	243 000	2 593 000	1962	55 m²
Oluf Melvolds Gate 76, 2318 Hamar	30.04.2025	2 200 000	184 000	2 384 000	1968	44 m²

Eierseksjonsleilighet i 3. etasje. Sameie bestående av 10 leiligheter. Standard ifra leilighetens byggeår 1996.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

MEGLER

Karl Kristian Fjeld
karl.kristian.fjeld@privatmegleren.no
+4745024118

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

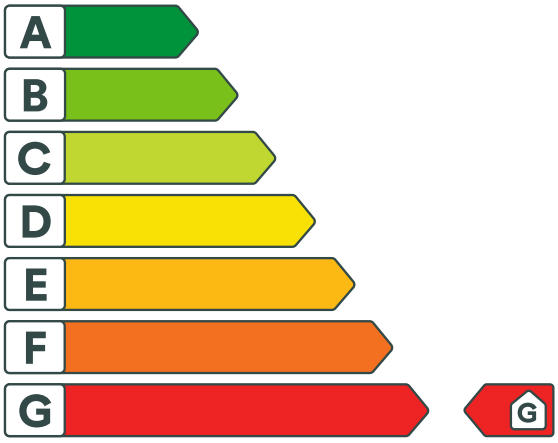
Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

enova

Energiattest



Adresse **Just Brochs gate 12A, 2321 HAMAR**	
Dato for energimerking **04.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-307618**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **15449500**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **7016**
Seksjonsnummer **6**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1920**	Bygningstype **Annen bolig**
Bruksareal **23,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **23,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **820,19 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **1 090,16 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **25 074 kWh**

Just Brochs gate 12A, 2321 HAMAR

Detaljering

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

Just Brochs gate 12A, 2321 HAMAR

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 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.

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 13: Montering 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 14: 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 sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: 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 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Just Brochs gate 12A

Nabolaget Rollsløkka/Disen - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Rollsløkken skole (1-7 kl.) 289 elever, 18 klasser	14 min 1.2 km
Ridabu skole (1-7 kl.) 314 elever, 17 klasser	5 min 2.1 km
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 23 klasser	16 min 1.4 km
Ener ungdomsskole (8-10 kl.) 347 elever, 25 klasser	6 min 2.4 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 353 elever, 24 klasser	6 min 2.8 km
Hamar katedralskole 1300 elever	7 min 3.3 km
Wang Toppidrett Hamar	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Just Brochs gate Totalt 10 ulike linjer	3 min 0.2 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	20 min 1.8 km
Oslo Gardermoen	53 min

BARNEHAGER

Hempa barnehage (0-5 år) 82 barn	7 min 0.7 km
Hvitveisen barnehage (1-5 år) 60 barn	12 min 1 km
Hamarbarnehagen (1-5 år) 68 barn	12 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hamar Briskeby	5 min
Kiwi Cc Mart'n Hamar	9 min

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

VARER/TJENESTER

CC Mart'n	10 min
Apotek 1 Østbyen	10 min
Hamar Vinmonopol	9 min

SPORT

Disen ball-løkke	5 min
Briskeby kunstgressbane	8 min
EVO Hamar	9 min
Fønix CC stadion	17 min

«Det er bare hyggelige folk, og barn i nesten hvert hus.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Gateparkering
Lett 83/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Sykkel



FINN
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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Just Brochs gate 12 A, 2321 Hamar
Gnr. 1, Bnr. 7016, Snr. 6, Hamar kommune.

Oppdragsnummer:
320260060

Meglerforetak: PrivatMegleren Hamar

Saksbehandler: Karl Kristian Fjeld

Telefon / Mobil: 24 02 22 77 / 450 24 118

E-post: karl.kristian.fjeld@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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