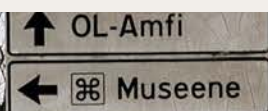




aktiv.

Kristin Lavransdatters veg 34, 2316 HAMAR

STORHAMAR





Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

Fredrik Lien

Mobil 472 54 889

E-post fredrik.lien@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 900 000,-
Omkostn.: Kr 123 890,-
Total ink omk.: Kr 5 023 890,-
Selger: Kristian Holtet

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 181 m²/210 m²
Tomtstr.: 1062.8 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 2923
Oppdragsnr.: 1213260019

DITT NYE HJEM?

Velkommen til Kristin Lavransdatters veg 34!

Dette er en praktisk enebolig med alt på en flate i tillegg til kjeller med godt med lagerrom. I 1. etasje finner du en romslig stue med utgang til terrasse på ca. 22m², separat kjøkken, tre soverom og bad. Huset er jevnlig vedlikeholdt med oppgraderinger som ny kledning og vinduer i 2019, samt drenering i 2020. Boligen ligger på et etablert boligområde på Storhamar med kort vei til både barnehager, skoler og et rikt utvalg av butikker og servicefunksjoner. Det er ca. 1,5 km til Hamar sentrum med alt byen har å tilby. Det er kun en liten gåtur ned til Domkirkeodden og Mjøsa med flotte turstier, bademuligheter og flere serveringssteder langs vannkanten.

Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	69
Energiattest	75
Nabolagsprofil	76
Budskjema	84

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 181 kvm

BRA - e: 29 kvm

BRA totalt: 210 kvm

TBA: 25 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 75 kvm Trapperom, kjellerstue, toalettrom, vaskerom, kjellerrom og to lagerrom.

1. etasje

BRA-i: 106 kvm Entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, tre soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 kvm Terrasse.

Garasje

Bruksareal

BRA-e: 23 kvm Garasje.

BRA-e: 6 kvm Vedbod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal. Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940.

Uinnredet loftsrom har ikke målverdig areal. Ca. areal: 27m²

Garasje:

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Tomt

Eiertomt på ca. 1 063 m². Tomten er opparbeidet med hage med plen og diverse beplantning.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger på et etablert boligområde med nærhet til Hamar sentrum og friområdene rundt. Her er det gåavstand både til strendene ved Mjøsa og til turområdene i Furuberget. Maxi storsenter med flere butikker og spisesteder ligger et steinkast unna eiendommen. Herfra er det også god bybussforbindelse som tar deg til sentrum og andre områder i Hamar.

Til Hamar sentrum er det ca. 1,5 km. Sentrum kan by på et rikt utvalg av spisesteder, butikker og et bredt kulturtilbud. Kulturhuset som ligger på Stortorget huser både kino, bibliotek og en rekke konserter og forestillinger året igjennom. I sentrum er det også gode buss- og togforbindelser med hyppige avganger til bl.a. Gjøvik, Oslo, Gardermoen, Lillehammer og Trondheim.

Til Martodden barnehage er det ca. 1,4 meter og til Jønsrudløkka barnehage er det ca. 950 m. Det er ca. 400 meter til Storhamar barneskole og ca. 1,4 km til Greveløkka barneskole. Til Ajer ungdomsskole og Hamar katedralskole er det ca. 1 km, mens det er ca. 850 m til Storhamar videregående skole.

For den som er glad i tur og aktivitet er det også mange muligheter like i nærheten. Ankerskoen svømmehall ligger en liten gåtur ifra. Et populært sted for både aktive svømmere, barnefamilier og de som liker å slappe av i velværeavdelingen. Ellers er det fine grøntområder i Ankerskoen med fotballbaner, turstier og bane for frisbeegolf. I vinterhalvåret er det skøytebane og akebakke ved Ankerskogen og Greveløkka skole. Et populært tilbud blant barn og unge. Fra sentrum i Hamar tar du deg raskt til Mjøsas bredder. Her kan strand- og båtliv nytes om sommeren, og ellers er det flotte turstier året rundt. På Mjøsfronten serveres det god mat og drikke fra uteserveringen i sommerhalvåret.

Fra boligen er det gåavstand til populære Domkirkeodden hvor det nå bygges nytt museumsbygg og er flere aktiviteter og konserter gjennom året.

Byggemåte

Enebolig: Takflatene er tekket med takpanner. Ny taktekking ble lagt i 2012/2013. Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket. Helbeslått pipetopp. Beslått luftehatt for avtrekkskanaler. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Vannbrettbeslag på vinduer. Isbordbeslag. Takstige. Større deler av utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø. Kun synlige beslag og takrenner er vurdert. Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Ved kledningsskifte ble ytterveggene tilleggsisolert utvendig med 10 cm mineralull. Utført i 2019. Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Synlig musebånd og lufting bak panel. Kledningen er sist overflatebehandlet i 2023 med to strøk. Vinklet saltakkonstruksjon. Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak. Himling isolert med sydde matter av mineralull. Del med tregulv på loft. Kjellervinduer, 1+1 glass. Kjellervindu med 2 lags isolerglass fra 2023. Vinduer med 2 lags isolerglass. Observert isolerglass fra 2003, 2010, 2013, 2016 og 2017. Montert rømningsvindu i kjellerstue i 2022/2023. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Malt ytterdør med glassfelt fra 2012. Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2013. Adkomst til terrasse fra stue. Bygget i 2020. Fundamentert på støpte pilarer. Utført med terrassebord, beiset- malt rekkverk og levegg. Areal på ca. 22m² ved stue. Terrasse ved inngang. Utført med terrassebord og rekkverk av treverk. Areal på ca. 3 m². Utvendig impregnert tretrapp. Montert rekkverk på en side. Adkomst til terrasse via tretrapp. Montert rekkverk på en side.

Garasje:

Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er ikke besiktiget på grunn av snø. Metalltakrenner og nedløp.

Tilbygget med vedbod:

Paller. Oppført i bindingsverk, uisolert. Yttervegg kledd med OSB-plater. Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 19.02.2026, utført av Sørli Takst AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

-Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Enkelte bulker i takrennenedløp.

- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist andre avvik. Det er påvist skruer og spiker igjennom undertak.

Det er påvist fuktmerker i undertak ved lufting av kloakk og takkonstruksjon. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Sannsynligvis etter tidligere fuktproblematikk. Ventilasjonskanal av eternitt er tettet med mineralull. Ikke i bruk. Synlige fuktskjolder på plater ved raft. anbefaler ytterligere undersøkelser.

- Utvendige dører: Det er påvist fuktsvelling i ytterdør (utvendig). Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier.

- Innvendige overflater: Knirk i gulv i gang og ett soverom. Det er påvist glipper i laminatskjøter på toalettrom. Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater. Gjelder himling over soverom i tilbygget del. Mangler del med takessplate på soverom. Eier opplyser: Skap på soverom ble flyttet. Takessplater ble lagt inntil tidligere skap.
- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er påvist riss/sprekk i ildstein. Rust på sotluke i kjeller.
- Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist andre avvik: Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg. Det er påvist saltutslag på innvendige kjelleryttervegger etter tidligere fuktproblematikk.
- Kryp kjeller: Det er registrert rim/fuktgjennomslag i overgang vegg/himling i krypkjeller. Drypping fra himling. Det er påvist rester etter eternittplater i krypkjeller. Observert rester av bygningsavfall i krypkjeller. Trematerialer gir grobunn for sopp og mugg. Trematerialer bør fjernes.
- Innvendige trapper: Det er liten frihøyde i trappeløp. Ujevn høyde på opptrinn. Knirk i trapp.
- Overflater vegger og himling på bad: Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes. Vindu i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på vindu.
- Overflater gulv på bad: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Overflater og innredning på kjøkken: Det er påvist andre avvik: Det er påvist sprekker i silikon i overgang benkeplate/benkerygg. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.
- Overflater og konstruksjon på toalettrom: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Krakkeleringer i servant.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Fuktsikring og drenering: Grunnmursplast er ikke festet i topplst.

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- Generell på vaskerom i kjeller: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ikke fuktsikre gulvflater, rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom. Rust i sluk.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Ja.

Faglært arbeid:

Firmanavn: Ukjent for meg.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2006.

Beskrivelse: Bad ble pusset opp før jeg overtok. Ukjent for meg hvem som gjorde dette og årstall er noe usikkert.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Firmanavn: Juvo Eiendom.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019.

Beskrivelse: Byttet kledning, vinduer og etterisolert.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Firmanavn: Ole Kristian Dobloug AS.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020.

Beskrivelse: Ny drenering rundt huset.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Hele boligen.

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse: Byttet vedovn.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Firmanavn: Edvardsen Elektro.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010.

Beskrivelse: Byttet sikringsskap til automatsikringer.

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

Ja.

Beskrivelse: Byggeplaner på Maxi. Berører ikke min eiendom, men har fått nabovarsel.

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

Ja.

Beskrivelse: Byttet vindu i kjellerstue. Rømningsvei.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

Innhold

Eiendommens bygningsmasse består av enebolig oppført i 1960 på ca. 181 m² og garasje med vedbod på ca. 29 m².

Totale areal for alle bygg og rom:

BRA-i: 181 m²

BRA-e: 29 m²

BRA totalt: 210 m²

TBA: 210 m²

GUA: 231 m²

ALH: 50 m²

Boligens bruksareal og romfordeling fordelt på etasje:

1. etasje

BRA-i: 106 m². Entré, stue/spisestue, kjøkken, tre soverom, bad og gang.

Kjeller

BRA-i: 75 m². Trapperom, kjellerstue*, toalettrom, vaskerom, kjellerrom og to lagerrom.

Boligens øvrige areal:

TBA: 25 m². Terrasse.

GUA: 231 m².

ALH: 50 m². Loftsareal og krypkjeller.

Tilleggsbygningers areal:

BRA-e: 29 m². Garasje og vedbod.

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

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i garasje eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass. Det gjøres oppmerksom på at dobbeltgarasjen er delt med nabo og eier disponerer den ene delen av garasjen.

Forsikringsselskap

Fremtind.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2001, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Slike kontroller gjennomføres vanligvis hvert 20. år.

Feiing ble utført siste gang i 2023. Tilsyn ble sist gang utført i 2023, uten pålegg om utbedringer. Det ble anmerket at følgende bør følges opp: Teglskorstein stedvis delvis innkled. Gjelder røykløp på kjøkken. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømløseleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisitet:

- Varmekabler i gulv på bad.
- Panelovner i enkelte omr.
- Luft-til-luft varmepumpe i stue.

Vedfyring:

- Peisovn i stue.
- Vedovn i kjeller.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 900 000

Omkostninger kjøper

4 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

122 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

123 890 (Omkostninger totalt)

140 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

5 023 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

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

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 26 416,- i 2025. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

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

- Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr 3 492,-.
- Forbruk vann: Kr 42,71,- per kubikk.
- Forbruk kloakk: Kr 47,45,- per kubikk.
- Renovasjon: Kr 4 090,- (middels beholder - 140 liter).
- Feie- og tilsynsgebyr: Kr 868,- (feiing 1 pipeløp hvert 2. år).
- Eiendomsskatt: Kr 10 316,-.

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 014 091 for år 2024.

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 056 362 for år 2024.

Informasjon om formuesverdi

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 2923 i Hamar kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 102585, tinglyst den 12.08.1959. Gjelder rettigheter iflg. skjøte.

Retningslinjer i forbindelse med bygging av bolig på den ubebygde tomten tilbake i 1959.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tilbygg samt bruksendring fra bod/garasje til entre/soverom, fra 2020. Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for øvrig bygningsmasse. Dette var ikke vanlig for tiltak før på slutten av 1960-tallet.

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

Det er mottatt byggetegninger for enebolig med tilbydd og garasje fra kommunen. I byggetegninger er soverom/kjellerstue definert som brensen(boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Det er satt inn et større vindu for å tilfredstille krav til rømningsvei, men tiltaket er ikke søkt kommunen. Rommet er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel).

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller eventuelt omfanget av disse. Konsekvenser av eventuelle lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til eventuelle mangler er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for et område langs Aslak Bolts gate mellom Stormyrvegen og Vognvegen, fra 1990. Reguleringsformål for eiendommen er boliger, kjørevei og forretning/kontor.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse og vei. Eiendommen ligger i hensynsone H210_ for støy (Rød sone iht. T-1442), H220_ for støy (Gul sone iht. T-1442). Eiendommen er også berørt av hensynssoner for flomfare (H320_1), radon (H330_), krav vedrørende infrastruktur (H410_) og krav om felles planlegging (H810_5). Det er igangsatt planlegging for en ny kommuneplan, Kommuneplanens arealdel 2028-2049.

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

Det er planer om å bygge leiligheter og næringsarealer i tilknytning til Maxi storsenter. Deler av bygget kan bli opptil 13 etasjer og det vil også utvides i bredden og bli utbygd på deler av parkeringsplassen mot sørøst. Arbeidet med dette prosjektet er under planlegging med forventet byggestart i 2027. Det forventes ramesøknad for prosjektet og når arbeidene vil starte og avsluttes er foreløpig ukjent. Det nyoppførte bygget kan påvirke lys og solforhold på eiendommen. Det må påregnes byggeaktivitet, støy og anleggstrafikk i området når byggingen pågår.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 49 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 19 500,-), e-signerings/e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15 545,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på fast provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

20.02.2026



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Her får du en enebolig på over et plan med kjeller og tilhørende garasje med sentral beliggenhet på Storhamar.



Boligen har en hyggelig og romslig stue med plass til sofagruppe med tilhørende TV-møblement. I hjørne er det en peisovn som er montert i forbindelse med at stua ble pusset opp i 2017/2018.



Store vinduer som vender ut mot terrassen gir godt med lysinnslipp.



Terrassen er på ca. 22 kvm og vender mot sør.



Her er det god plass til utemøbler, grill og annet som hører sommer og uteliv til.



Det er direkte adkomst fra terrassen og ned til den romslige hagen.



Stua går i vinkel noe som gjør at den får fine og naturlig inndelte soner.



Det er lagt laminat på gulvet i stua i 2017/2018 og veggene har en kombinasjon av malt panel og malte mdf-plater. I himlingen er det downlights som sørger for jevn og god belysning.



Det er plass for flere sittegrupper i stua.



Fin og hyggelig plass for spisebordet. Varmepumpen på veggen er montert i 2019.



Spisestua har en praktisk plassering med nærhet til kjøkkenet.



Lyst og praktisk kjøkken i hesteskoløsning. Innredningen har underskap og takhøye overskap, noe som gir godt med oppbevaringsplass.



Innredningen er fra Tremo og er satt inn i 2010. Stekeovn, platetopp og kjøleskap med fryser er integrert og medfølger i handelen. Det er plass for frittstående oppvaskmaskin som også medfølger.



Benkeplaten er av laminat og det er nedfelt oppvask kum i rustfritt stål med liten skyllekum og benkebeslag ved siden av. I benkeryggen er det kitchen boards for enkel rengjøring.



Skuffer i innredning gjør det praktisk og oversiktlig å finne frem.



Boligen har tre soverom, alle beliggende i 1. etasje.



Dette er det største av de tre rommene hvor det er laminat på gulvet og malt panel på veggene.



Rommet har god plass til seng, garderobeskap og f.eks. et skrivebord.



Soverom nummer to med tilknytning til entréen.



Det er satt inn et romslig garderobeskap på rommet.



Rommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Det tredje og minste soverommet i boligen.



Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Også her er det satt inn garderobeskap.



Boligen har et flislagt bad fra ca. 2004/2005. I gulvet er det elektriske varmekabler.



Badet er utstyrt med dusjkabinett og baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant. I overkant av servanten er det speilskap med lys.



I tillegg er det et praktisk veggskap og gulvmontert toalett.





Rommet har garderobeskap og en vedovn i hjørnet. Døra til venstre leder til et toalettrom.







Entré med adkomst til det ene soverommet til venstre og trappenedgang til kjeller via døren til høyre.



Innerst i entréen er det satt inn skyvedørgarderobe med god plass til sko og yttertøy.



Videre kommer du inn i en gang med oppbevaringsplass og videre adkomst til alle etasjens rom.



Det er satt opp en dobbelgarasje som som deles med naboen.



Fra eiendommen er det kort vei til både barnehager, skoler, bussforbindelse og kjøpesenter.



Eiendommen har en romslig tomt på over 1 mål.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Kristin Lavransdatters veg 34 , 2316 HAMAR



HAMAR kommune



gnr. 1, bnr. 2923

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 16.02.2026

Rapportdato: 19.02.2026

Oppdragsnr.: 14566-1964

Referansenummer: CI6569

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli



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

Sørli Takst AS

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

Rapportansvarlig



Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

971 22 916



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med takpanner.
Ny takteking ble lagt i 2012/2013. Utført av: firma.
Takteking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.

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

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Ved kledningsskifte ble ytterveggene tilleggisolert utvendig med 10 cm mineralull. Utført i 2019. Utført av: ukjent.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Synlig musebånd og lufting bak panel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2023 med to strøk.

Vinklet saltakkonstruksjon.
Sperretakkonstruksjon.
Bordet undertak.
Himling isolert med sydde matter av mineralull.
Del med tregulv på loft.

Kjellervinduer, 1+1 glass.
Kjellervindu med 2 lags isolerglass fra 2023.
Vinduer med 2 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 2003, 2010, 2013, 2016 og 2017.
Montert rømningsvindu i kjellerstue i 2022/2023.
Det opplyses på generell grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Malt ytterdør med glassfelt fra 2012.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2013.

Adkomst til terrasse fra stue.
Bygget i 2020 av egeninnsats.
Fundamentert på støpte pilarer.
Utført med terrassebord, beiset- malt rekkverk og levegg.
Areal på ca. 22m² ved stue.
Terrasse ved inngang.
Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.
Areal på ca. 3 m²

Utvendig impregneret tretrapp. Montert rekkverk på en side.
Adkomst til terrasse via tretrapp. Montert rekkverk på en side.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med laminatgulv og parkett.
Lagt laminatgulv i stue/kjøkken i 2017/2018. Utført av: egeninnsats.
Lagt laminatgulv på to soverom i ca.2020. Utført av: egeninnsats.
Overflater med malt panel, malte MDF-veggplater og malt tapet.

Malt div.overflater.
Himlinger med panel, malt panel, malte plater og folierte takesplater.

Eldre del:
Støpt gulv.
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull -og/eller flis.
Tilbygget del:
Støpt dekke i etasjeskille, påforet med tilfarergulv i treverk.

Murt teglpipe ett løp med luftekanal. Sotluke i kjeller.
Eldre vedovn i kjellerstue.
Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.
Peisovn i stue fra ca.2017/2018
Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.

Støpt gulv.
Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.
Utforet kjelleryttervegg i kjellerstue.
Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Kjeller fremsto ved befaringsdatoen med generelt liten fuktbelastning.

Krypkjeller under tilbygget del.
Støpt ringmur rundt krypkjeller. Ventilert i grunnmur.
Krypkjeller er på generell grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.
Malt tretrapp til kjeller. Montert håndløper på en side.

Helte innerdører.
Laminerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i kjeller.
Støpt gulv.
Ca. 3 cm fall ved terskel til topp slukrist.
Overflater med malt murpuss.
Himling med malt panel.
Vaskerom med støpejernsluk og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte kjellervegger.

Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2004/2005. Utført av: ukjent.
Ingen dokumentasjon.
Overflater med fliser.
Montasjemerker er tettet med silikon.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Himling med malte plater.
Gulvflater med fliser. Høg terskel.
Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 5 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Plastsluk.
Bad med skuffer, servant, dusjkabinett og ettgreps blandebatteri.
Elektrisk styrt vifte.
Tilluftspalte under dør.

Beskrivelse av eiendommen

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Tremo innredning fra 2010.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, rillede fronter, skuffer, del med glassdør, opplegg for oppvaskmaskin, kitchenboard over kjøkkenbenk, ettgreps blande batteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.

Integrert koketopp, stekeovn, kjøll og frys.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i kjeller.

Gulvflater med laminatgulv.

Overflater med malt panel.

Himling med malte plater.

Toalettrom med servant, toalett, underskap og ettgreps blande batteri.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Rommet varmes opp med panelovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran i kjeller.

Vannledninger av kobber.

Avløpsrør av støpejern.

Kloakk luftet over tak.

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

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

Varmepumpe fra 2019.

Varmekabler i baderomsgulv.

Utført service på varmepumpe i 2026.

Varmtvannsbereder plassert i kjellerrom, 198 liter fra 2005.

Ikke fast tilkoblet.

Montert skyvedørsgarderobe i entré og på ett soverom.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i lagerrom i kjeller.

Kursene er merket.

Åpent ledningsnett.

Montert strømmåler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med fyllmasser.

Fuktsikring med grunnmursplast.

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

Eier opplyser:

Ny drenering og fuktsikring etablert i 2020. Utført av: firma.

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.

Påse at kondensvann fra varmepumpe ledes vekk fra huset.

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

[Gå til side](#)

Vurdering av radonsikring/radonforhold.

Innvendig trapp

Terrasse

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

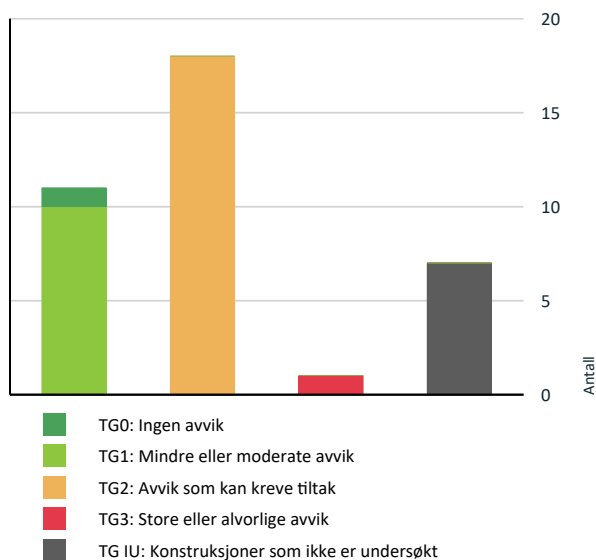
Plantegning viser fire soverom i 1.etasje. Boligen har tre soverom i 1.etasje.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

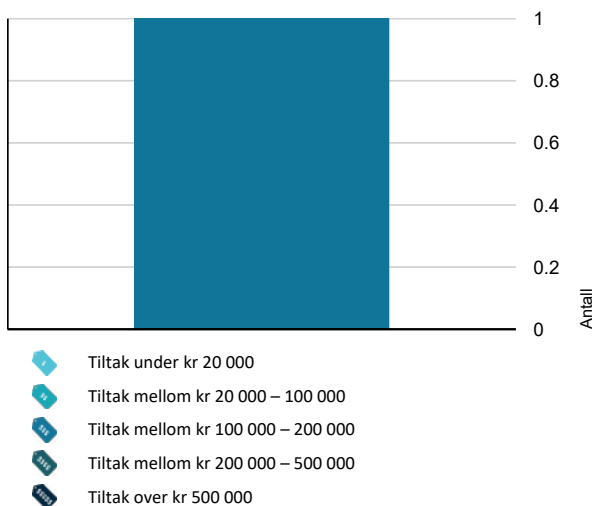
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Hjemmelshaver bor i boligen.

Standard

Standard fra byggeårene, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter.
Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befarung.

Vedlikehold

Huset er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Med soverom mot nordøst. Bygget i 2012/2013. Kilde: eiers opplysning.
Modernisering	Bad i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra ca. 2004/2005. Utført av: ukjent. Kilde: eiers opplysning.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med takpanner.
Ny taktekking ble lagt i 2012/2013. Utført av: firma.
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.
Anbefaler ytterligere undersøkelser av taktekking når taket blir snøfri.

Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

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

Enkelte bulker i takrennenedløp.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Ved kledningsskifte ble ytterveggene tilleggsisolert utvendig med 10 cm mineralull. Utført i 2019. Utført av: ukjent.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Synlig musebånd og lufting bak panel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2023 med to strøk.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vinklet saltakkonstruksjon.
Sperretakkonstruksjon.
Bordet undertak.
Himling isolert med sydde matter av mineralull.
Del med tregulv på loft.

Vurdering av avvik:

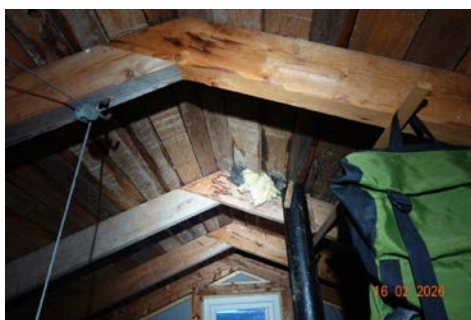
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist skruer og spiker igjennom undertak.
Det er påvist fuktmerker i undertak ved lufting av kloakk og takkonstruksjon. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Sannsynligvis etter tidligere fuktproblematikk.
Ventilasjonskanal av eternitt er tettet med mineralull. Ikke i bruk.
Synlige fuktskjolder på plater ved raft. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser.
Skruer og spiker som går gjennom undertaket bør fjernes eller tettes forsvarlig for å redusere risikoen for vanninntrengning og påfølgende skader på takkonstruksjonen.
Eternitt er asbestholdig, sanering er regulert i egen forskrift.

Tilstandsrapport



! TG 1 Vinduer

Kjellervinduer, 1+1 glass.
Kjellervindu med 2 lags isolerglass fra 2023.
Vinduer med 2 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 2003, 2010, 2013, 2016 og 2017.
Montert rømningsvindu i kjellerstue i 2022/2023.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

! TG 2 Dører

Malt ytterdør med glassfelt fra 2012.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktsvelling i ytterdør (utvendig). Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktsvellingen i ytterdøren, for eksempel ved å utføre lokal utbedring i fuktskadet område.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være ytterligere skade på døren, redusert levetid og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



! TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til terrasse fra stue.
Bygget i 2020 av egeninnsats.
Fundamentert på støpte pilarer.
Utført med terrassebord, beiset- malt rekkverk og levegg.
Areal på ca. 22m² ved stue.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

! TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse ved inngang.
Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.
Areal på ca. 3 m²

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

! TG IU Utvendige trapper

Utvendig impregneret tretrapp. Montert rekkverk på en side.
Adkomst til terrasse via tretrapp. Montert rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulvflater med laminatgulv og parkett.
Lagt laminatgulv i stue/kjøkken i 2017/2018. Utført av: egeninnsats.
Lagt laminatgulv på to soverom i ca.2020. Utført av: egeninnsats.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulv i gang og ett soverom.

Det er påvist glipper i laminatskjøter på toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Knirk i gulv bør utbedres for å unngå videre slitasje og redusert komfort. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt irritasjon og mulig forverring av gulvets tilstand over tid.

TG 2 Overflater - 2

Overflater med malt panel, malte MDF-veggplater og malt tapet.

Malt div. overflater.

Himlinger med panel, malt panel, malte plater og folierte takessplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Gjelder himling over soverom i tilbygget del.

Mangler del med takessplate på soverom. Eier opplyser: Skap på soverom ble flyttet. Takessplater ble lagt inntil tidligere skap.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Eldre del:

Støpt gulv.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull -og/eller flis.

Tilbygget del:

Støpt dekke i etasjeskille, påforet med tilfarergulv i treverk.

TG 2 Pipe og ildsted

Murt teglpipe ett løp med luftekanal. Sotluke i kjeller.

Eldre vedovn i kjellerstue.

Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.

Peisovn i stue fra ca.2017/2018

Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist riss/sprekk i ildstein.

Rust på sotluke i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Ildstein bør skiftes.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Støpt gulv.

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.

Utforet kjelleryttervegg i kjellerstue.

Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Kjeller fremsto ved befæringsdatoen med generelt liten fuktbelastning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist andre avvik:

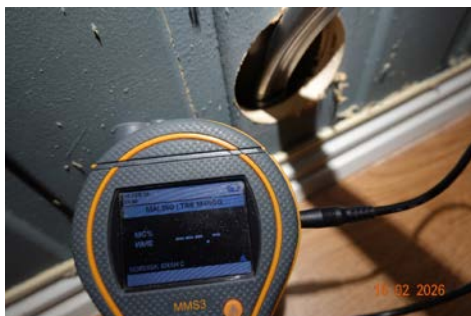
Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg.

Det er påvist saltutslag på innvendige kjelleryttervegger etter tidligere fuktproblematikk.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 Kryp Kjeller

Kryp Kjeller under tilbygget del.
Støpt ringmur rundt krypkjeller. Ventil i grunnmur.
Kryp Kjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert rim/fuktgjennomslag i overgang vegg/himling i krypkjeller. Drypping fra himling.

Det er påvist rester etter eternittplater i krypkjeller.

Observerte rester av bygningsavfall i krypkjeller. Trematerialer gir grobunn for sopp og mugg. Trematerialer bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomslag i overgang mellom vegg og himling i krypkjelleren, for eksempel ved å forbedre drenering, tetting eller ventilasjon.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for forringelse av konstruksjonen over tid.

Eternitt er asbestholdig, sanering er regulert i egen forskrift.

Eier opplyser: Alt av materiell i krypkjeller blir fjernet før salg.



TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp til kjeller. Montert håndløper på en side.

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

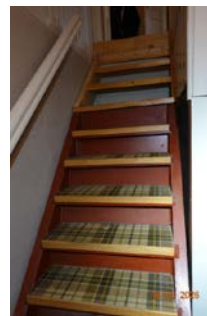
Ujevn høyde på opptrinn. Knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Det bør vurderes utbedring av ujevn høyde på opptrinn og knirk i trappen for å bedre sikkerheten og komforten ved bruk.

Liten frihøyde i trappeløpet kan medføre redusert brukervennlighet.



TG 1 Innvendige dører

Heltre innerdører.

Laminerte innerdører.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom i kjeller.

Støpt gulv.

Ca. 3 cm fall ved terskel til topp slukrist.

Overflater med malt murpuss.

Himling med malt panel.

Vaskerom med støpejernsluk og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ikke fuktsikre gulvflater, rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom. Rust i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte kjellervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte kjellervegger.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2004/2005. Utført av: ukjent. Ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser. Montasjemerker er tettet med silikon. Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene. Himling med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Vindu i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på vindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør vurderes for oppgradering eller utskiftning, da de er eldre enn normal levetid, for å redusere risiko for fuktskader og forringelse av materialene.

Vinduet i våtsonen bør følges opp, selv om dusjkabinettet hindrer direkte vannsprut, da plasseringen kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skade på vinduskonstruksjonen over tid.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser. Høg terskel. Varmekabler i baderomsgulv. Ca. 5 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med skuffer, servant, dusjkabinett og ettgreps blandebatteri.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

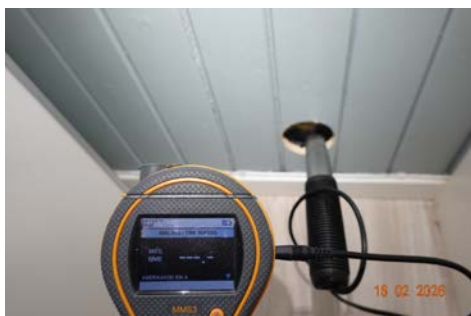
Elektrisk styrt vifte. Tilluftspalte under dør.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tremo innredning fra 2010.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, rillede fronter, skuffer, del med glassdør, opplegg for oppvaskmaskin, kitchenboard over kjøkkenbenk, ettgreps blande batteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.

Integrert koketopp, stekeovn, kjøll og fryser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

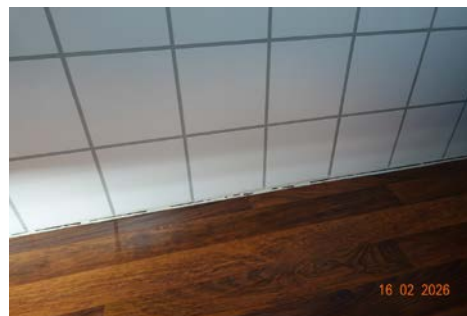
Det er påvist sprekker i silikon i overgang benkeplate/benkerygg. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør legges ny silikon i overgangen mellom benkeplate og benkerygg for å hindre fuktinntrenging og påfølgende risiko for fuktskader i benkeplaten og tilstøtende konstruksjoner.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å redusere risikoen for uoppdaget vannlekkasje og påfølgende skader på kjøkkeninnredning og omkringliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjeller.

Gulvflater med laminatgulv.

Overflater med malt panel.

Himling med malte plater.

Toalettrom med servant, toalett, underskap og ettgreps blande batteri.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Rommet varmes opp med panelovn.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Krakkeleringer i servant.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran i kjeller.

Vannledninger av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Irr på rør bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å forhindre lekkasjer.
Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledningene, bør det vurderes utskiftning for å unngå plutselige skader og vannlekkasjer.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern.
Kloakk luftet over tak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- 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 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.
Varmepumpe fra 2019.
Varmekabler i badromsgulv.
Utført service på varmepumpe i 2026.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i kjellerrom, 198 liter fra 2005.
Ikke fast tilkoblet.

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



TG IU Andre installasjoner

Montert skyvedørgarderobe i entré og på ett soverom.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i lagerrom i kjeller.
Kursene er merket.
Åpent ledningsnett.
Montert strømmåler.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Arbeidsbeskrivelse:
Opplegg til tilbygg (soverom og gang)
Arbeidsbeskrivelse:
Nytt inntak og skapanlegg
Opplegg kjøkken og gang.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2010.
Arbeidsbeskrivelse:
Opplegg i garasje. Ny kurs fra skap.
Fremlagt samsvarserklæring.
Montert downlight i stue/spisestue. Utført i 2024.
Montert el.billader i 2020 av firma.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Arbeidsbeskrivelse:
Opplegg til tilbygg (soverom og gang)
Arbeidsbeskrivelse:
Nytt inntak og skapanlegg
Opplegg kjøkken og gang.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2010.
Arbeidsbeskrivelse:
Opplegg i garasje. Ny kurs fra skap.
Fremlagt samsvarserklæring.
Montert downlight i stue/spisestue. Utført i 2024.
Montert el.billader i 2020 av firma.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn med fyllmasser.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Fuktsikring med grunnmursplast.

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

Eier opplyser:

Ny drenering og fuktsikring etablert i 2020. Utført av: firma.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Grunnmursplast er ikke festet i topplist.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres topplist for å feste grunnmursplasten.

Manglende topplist kan føre til at vann trenger inn bak grunnmursplasten, noe som øker risikoen for fuktskader på grunnmuren.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Kjelleryttervegg av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.

TG 1J Terrengforhold

Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige.

Påse at kondensvann fra varmepumpe ledes vekk fra huset.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av radonsikring/radonforhold.

Innvendig trapp

Terrasse

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

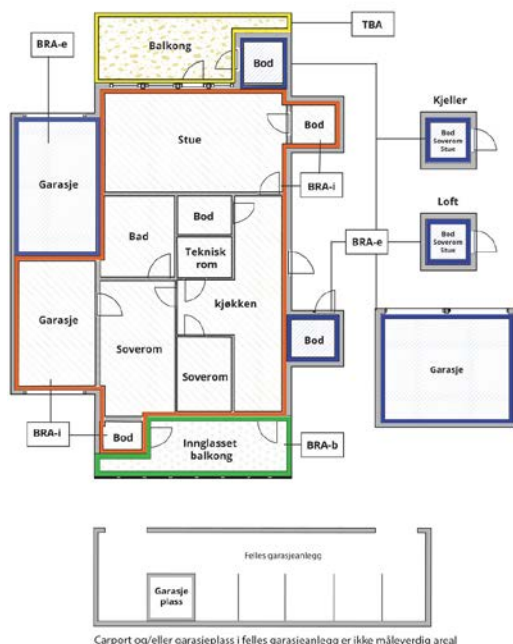
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Krypkjeller						23	23
Kjeller	75			75			75
1.etasje	106			106	25		106
Uinnredet loft						27	27
SUM	181				25	50	231
SUM BRA	181						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller			
Kjeller	Trapperom, lagerrom, kjellerstue, toalettrom, vaskerom, kjellerrom, lagerrom 2		
1.etasje	Gang, soverom, gang 2, soverom 2, soverom 3, bad, stue/spisestue, kjøkken		
Uinnredet loft			

Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.
Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940.
Uinnredet loftsrom har ikke måleverdig areal. Ca. areal: 27m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Plantegning viser fire soverom i 1.etasje. Boligen har tre soverom i 1.etasje.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		23		23	
1.etasje		6		6	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Erik Sørli	Takstingeniør
	Kristian Holtet	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	2923		0	1062.8 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet
Adresse Kristin Lavransdatters veg 34							
Hjemmelshaver 1/1 Hjemmelshaver: Kristian Holtet							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Storhamar i Hamar kommune.
Veletablert boligfelt med eneboliger.
Sentral beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot sørvest.
Hamar sentrum ca. 1,6 km

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

Om tomten

Tomten var dekket med snø under befaring.

Forsikring

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

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling og vedbod.

Byggeår

1983

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Beskrivelse

Innvendig:

Støpt gulv.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Del kledd med panel.

Sperretakkkonstruksjon. Bordet undertak.

Montert leddport med motorstyring.

Lys og strøm.

Montert el.billader.

Utvendig:

Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel.

Saltakkkonstruksjon. Takflatene er ikke besiktiget på grunn av snø.

Metalltakrenner og nedløp.

Tilbygget med vedbod:

Paller.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Yttervegg kledd med OSB-plater.

Sperretakkkonstruksjon. Bordet undertak.

Avvik:

Synlige spiker igjennom undertak.

Det er påvist svertesopp i undertak.

Mangler del med takrenner og nedløp.

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

Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Med vedbod mot sørvest. Bygget i ca.2015/2016.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	16.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kristian Holtet

Boligen

Kristin Lavransdatters Veg 34
2316 Hamar

3403-1/2923/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2010
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Ukjent for meg

Beskrivelse av arbeidet: Bad ble pusset opp før jeg overtok. Ukjent for meg hvem som gjorde dette og årstall er noe usikkert.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Juvo Eiendom

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kledning, vinduer og etterisolert.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Ole Kristian Dobloug AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering rundt
huset

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Hele boligen**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vedovn.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Edvardsen Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Byttet sikringsskap til automatsikringer

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Ja

Byggeplaner på Maxi. Berører ikke min eiendom, men har fått nabovarsel.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Byttet vindu i kjellerstue. Rømningsvei.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Kristin Lavransdatters veg 34, 2316 HAMAR

Dato for energimerking

19.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-261629

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

15459611

Gårdsnummer

1

Bruksnummer

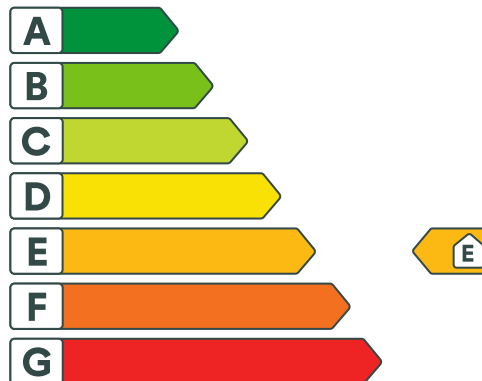
2923

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1960

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

181,0 m²

Oppvarmet bruksareal

181,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

238,20 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

283,30 kWh/m²

Totalt levert pr. år

55 286 kWh

Nabolagsprofil

Kristin Lavransdatters veg 34 - Nabolaget Storhamar - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Svartoldervegen	2 min
Totalt 15 ulike linjer	
0.2 km	
Hamar stasjon	6 min
Linje F6, RE10, RE11, R60	
2.2 km	
Oslo Gardermoen	58 min

Skoler

Storhamar skole (1-7 kl.)	6 min
303 elever, 21 klasser	
0.5 km	
Prestrud skole (1-7 kl.)	16 min
443 elever, 27 klasser	
1.4 km	
Greveløkka skole (1-7 kl.)	17 min
205 elever, 13 klasser	
1.4 km	
Wang Hamar (8-10 kl.)	7 min
102 elever, 7 klasser	
0.6 km	
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min
353 elever, 25 klasser	
0.9 km	
Wang Toppidrett Hamar	7 min
Storhamar videregående skole	8 min
410 elever	
0.7 km	

Ladepunkt for el-bil

Maxi Storsenter	3 min
-----------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

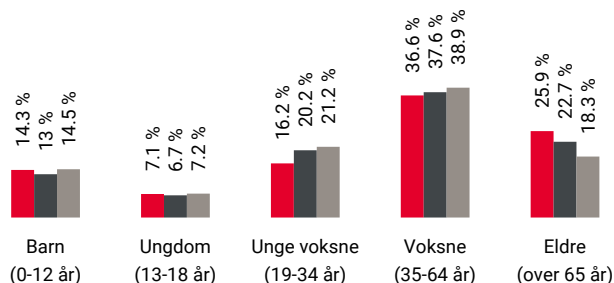
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Jønsrudløkka barnehage (1-5 år)	10 min
73 barn	
0.8 km	
Martodden barnehage (1-5 år)	10 min
66 barn	
0.9 km	
Bambini Montessoribarnehage (0-5 år)	12 min
84 barn	
1 km	

Dagligvare

Coop Extra Maxi	6 min
Kiwi Storhamar	6 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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Gateparkering

Lett 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100

Sport

⚽ Storhamar skole 6 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.5 km

⚽ Storhamar flerbrukshall (Boligpartner ... 8 min 🚶
Aktivitetshall, håndball 0.7 km

🚴 Espern express 7 min 🚶

🚴 Ankerskogen treningssenter/svømm... 19 min 🚶

Boligmasse



■ 58% enebolig
■ 9% rekkehus
■ 9% blokk
■ 25% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Maxi Hamar Storsenter

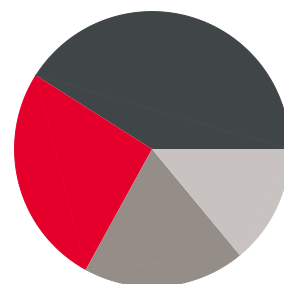
6 min 🚶



Boots apotek Hamar

6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 26% i barnehagealder
■ 41% 6-12 år
■ 19% 13-15 år
■ 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



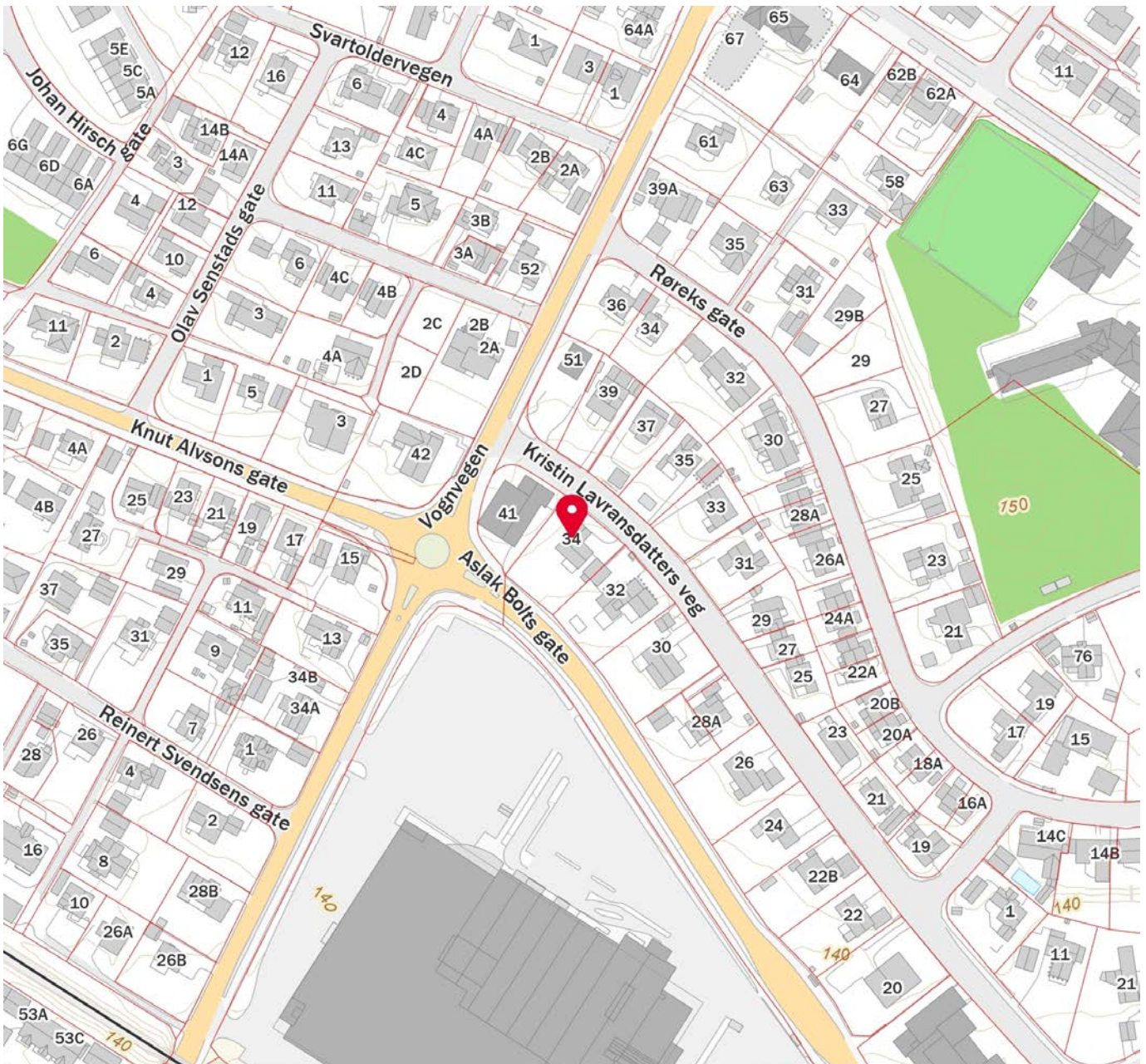
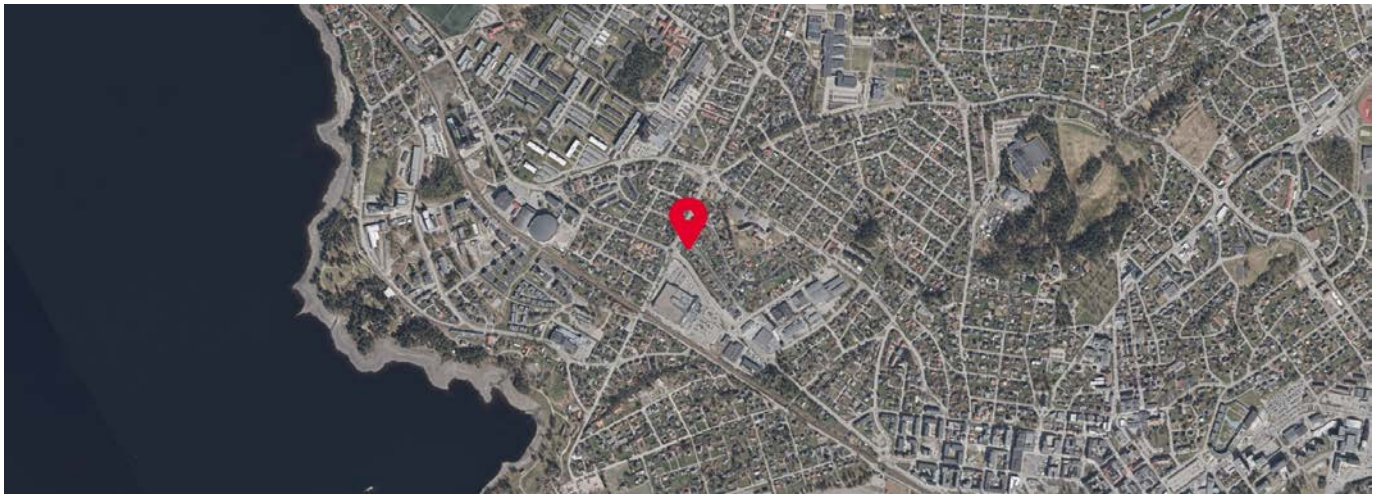
0%

46%

■ Storhamar
■ Hamar
■ Norge

Sivilstand

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





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kristin Lavransdatters veg 34
2316 HAMAR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Lien

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre