

An aerial photograph of a residential area in Hamar, Norway, during winter. The landscape is covered in a thick layer of snow. In the foreground, a green house with a dark roof and a covered patio is visible. To its right is a white house with a blue roof. The background shows a dense cluster of houses with snow-covered roofs, and a church spire is visible in the distance under a clear blue sky.

aktiv.

Platous gate 13, 2318 HAMAR

ROLLSLØKKA



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 6 000 000,-
Omkostn.: Kr 151 390,-
Total ink omk.: Kr 6 151 390,-
Selger: Aud Ragnhild Arnesen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 138 m²/138 m²
Tomtstr.: 1 226.8 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 1692
Oppdragsnr.: 1213260017

DITT NYE HJEM?

Her får du en spennende og sjarmerende enebolig med stor tomt i et rolig og barnevennlig boligområde. Eiendommen har meget gode solforhold, en tomt på ca. 1,2 mål og ligger i en blindgate ca. 750 meter fra Hamar sentrum. Boligen går over ett plan med kjeller under deler av bygget. I 1. etasje er det god takhøyde og en åpen og luftig stue med utgang til vestvendt, overbygd terrasse. Skjermet kjøkken og en hyggelig spisesplass med rikelig med lys fra store vinduer. Etasjen har også tre soverom, bad og separat toalettrom. Kjelleren har egen adkomst utenfra og inneholder flere rom og boder. Dette er en arkitekttegnet bolig bygget i 1960 og det er behov for enkelte oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav til standard.

Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	65
Energiattest	68
Nabolagsprofil	69
Budskjema	77

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 138 kvm

BRA totalt: 138 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 90 kvm Entré, gang, kjøkken, stue, tre soverom, bad og toalettrom.

Kjeller

BRA-i: 48 kvm Gang, to soverom* og to uinnredede kjellerrom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

*Rommene i kjeller er ikke godkjent til varig opphold. Se punktet "Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse."

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 226,8 m². Tomten har opparbeidet hage med plen, trær 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

Boligen ligger i et rolig og veletablert boligområde like utenfor Hamar sentrum. Med beliggenhet i blindgate er det lite trafikk forbi eiendommen. Det er kort vei til alt man trenger i hverdagen. Det er kun ca. 350 meter å gå ned til kjøpesenteret CC Hamar. Her finner du et godt utvalg av ulike butikker, spisesteder og servicefunksjoner. Det er etablert lekeplass og friområder på taket på kjøpesenteret. Ellers er det ca. 500 meter til Coop Extra Børstad og ca. 400 meter til Nye Grønt og Godt, som er en flott grønnsaksforretning på Børstad.

Til Hamar sentrum er det ca. 750 meter. Her finner du et rikt tilbud av koselige kaféer og restauranter, samt små nisjebutikker. Gode tur- og rekreasjonsmuligheter fra Koigen og langs Mjøsa ut mot Domkirkeodden og Jessnes. På Koigen er det blant annet laget en sandstrand, skateanlegg og volleyballbaner. I sommerhalvåret er det er yrende liv langs mjøskanten med flere serveringssteder på den populære Mjøsfronten. På Stortorget finner du Hamar kulturhus som tilbyr kino, bibliotek og ulike kulturarrangementer året igjennom.

Det er flere barnehager i nærheten. Til Kronborg barnehage er det ca. 400 meter, mens det til Hvitveisen barnehage er ca. 750 meter. Det er ca. 400 meter til Rollsløkka barneskole og ca. 850 meter til Børstad ungdomsskole. Til Hamar katedralskole er det ca. 2 km, mens det er ca. 2,8 km til Storhamar videregående skole.

Området "Tigern" ligger kun noen hundre meter fra boligen og er et populært friområde. Her er det skøytebane og akebakke om vinteren, og fotballøkke om sommeren. Det er ca. 900 meter å gå til Ankerskogen som er et fint og frodig område med fotballbaner, frisbeegolf og turstier. Om vinteren når forholdene tillater det, kjøres det opp skiløyper. Her ligger også Ankerskogen svømmehall med badeanlegg, treningsstudio og aktiviteter for barn og unge.

Det er gangavstand (ca. 1,2 km) til Hamar jernbanestasjon med hyppige avganger mot Oslo og Trondheim.

Byggemåte

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Yttertaket er ikke inspisert grunnet snø. Renner og nedløp i metall. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Boligen har mønt himling med sperretakskonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Enkelte varevinduer. Boligen har ytterdør og balkongdør med glassfelt. Utvendig trapp i betong.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 20.02.2026, utført av E&K Takst AS v/ Jonas Eikeland.

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:

-Taktekking: Yttertaket er snødekt og derfor ikke inspisert, noe som gir begrenset kontrollgrunnlag. Taktekkingen har høy alder. Forholdet innebærer økt risiko for skjulte skader, utettheter og videre skadeutvikling på tak og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og ukjent restlevetid for yttertak.

- Veggkonstruksjon: Det registreres stedvise råteskader og høy slitasjegrad på kledningen. Kledningen er ikke luftet. Forholdet innebærer økt risiko for videre skadeutvikling på kledning og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert levetid og behov for utbedringer.
- Takkonstruksjon/loft: Konstruksjonen er lukket og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.
- Vinduer: Vinduer har høy alder med påfølgende fare for skader og punktering av isolerglass, og det registreres høy slitasjegrad utvendig. Forholdet vurderes å ha sammenheng med normal aldring, værpåkjening og lang brukstid. Forholdet innebærer økt risiko for redusert isolasjonsevne, utettheter og skadeutvikling på vinduer og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og forkortet restlevetid.
- Utvendig dører: Dører har nådd en høy alder, og skader i tiden som kommer vurderes å være påregnelig. Forholdet innebærer økt risiko for redusert funksjon, utettheter og skadeutvikling på dørblad, karm og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre forkortet restlevetid og behov for utbedringer.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasser er ikke vurdert i sin helhet grunnet snødekke, noe som gir begrenset kontrollgrunnlag. På mindre deler av terrassen som var snøfri ble det registrert skjevheter. Forholdet innebærer økt risiko for skjulte skader og videre skjevutvikling i terrassekonstruksjonen. Dette kan medføre redusert funksjon og behov for utbedringer.
- Utvendige trapper: Det er registrert synlige skjevheter i trappen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bevegelser i konstruksjonen og grunnen. Forholdet innebærer økt risiko for redusert stabilitet og videre deformasjon i trappekonstruksjonen. Dette kan medføre redusert sikkerhet og økt risiko for fall ved bruk.
- Innvendige overflater: Innvendige overflater har høy alder og stedvis høy slitasjegrad. Forholdet vurderes å ha sammenheng med normal bruk og lang brukstid. Forholdet innebærer begrenset risiko for skadeutvikling, og konsekvensen er i hovedsak av estetisk karakter. Dette kan medføre redusert visuelt inntrykk og noe redusert brukskvalitet.
- Rom under terreng: Det er registrert saltutslag og enkelte fuktmerker. Ved hulltaking og fuktmåling ble det ikke registrert forhøyede verdier på måletidspunktet. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktvandring i konstruksjonen.
- Innvendige dører: Innvendige dører bærer preg av alder og slitasje. Forholdet innebærer begrenset risiko for skadeutvikling, og konsekvensen er i hovedsak knyttet til estetikk og brukskvalitet. Dette kan medføre redusert visuelt inntrykk og noe redusert funksjon over tid.
- Overflater gulv på på bad: Gulvet på badet er flatt uten fall til sluk. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse av fallforhold ved etablering av våtrommet. Forholdet innebærer økt risiko for at vann ikke ledes til sluk, med oppsamling av vann på gulv og fuktpåvirkning på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og økt risiko for fuktskader i våtrommet.

- Sluk, membran og tettesjikt på bad: Badet har passert anbefalt brukstid, og skader i tiden som kommer vurderes å være påregnelig. Forholdet innebærer økt risiko for utettheter, fuktinntrengning og skadeutvikling i våtrom og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og ukjent restlevetid for badet.
- Ventilasjon på bad: Det er kun naturlig ventilasjon. Forholdet innebærer økt risiko for utilstrekkelig luftutskifting, med opphopning av fukt og forurensninger i inneluften og fuktpåvirkning på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert inneklime og økt risiko for fuktrelaterte skader.
- Avtrekk på kjøkken: Det er ukjent om avtrekksvifte gir tilstrekkelig effekt i en brukssituasjon, noe som gir begrenset kontrollgrunnlag for funksjon. Forholdet innebærer økt risiko for utilstrekkelig ventilering, med opphopning av fukt og forurensninger i inneluften og fuktpåvirkning på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert inneklime og økt risiko for fuktrelaterte skader.
- Overflater og konstruksjon: Toalettrommets vegg- og gulvflater har høy slitasjegrad. Forholdet innebærer begrenset risiko for skadeutvikling, og konsekvensen er i hovedsak av estetisk karakter. Dette kan medføre redusert visuelt inntrykk og noe redusert brukskvalitet.
- Teknisk anlegg på toalettrom: Det er høy alder på sanitærinstallasjoner på toalettrommet. Forholdet innebærer økt risiko for redusert funksjon, lekkasjer og skadeutvikling på installasjoner og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre behov for utbedringer med kortere varsel.
- Vannledninger: Vannrør har passert anbefalt brukstid og har nådd en alder hvor skader og lekkasjer vurderes å være påregnelig. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer, redusert driftssikkerhet og skadeutvikling på rør og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre fuktpåvirkning og behov for utbedringer med kortere varsel.
- Avløpsrør: Avløpsrør har passert anbefalt brukstid og har nådd en alder hvor skader og lekkasjer vurderes å være påregnelig. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer, redusert avløpsfunksjon og skadeutvikling på rør og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre fuktpåvirkning og behov for utbedringer med kortere varsel.
- Fuktsikring og drenering: Dreneringen har høy alder, og det registreres saltutslag på vegg. Det er ikke etablert grunnmursplast, og terrengfall er ikke kontrollert grunnet snødekke, noe som gir begrenset kontrollgrunnlag. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktpåvirkning mot grunnmur over tid og mangelfull fuktsikring. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre økt fuktbelastning i kjeller og redusert funksjon.
- Grunnmur og fundamenter
Det registreres riss og sprekker i grunnmuren. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bevegelser i konstruksjonen eller svinn i betong/murverk over tid. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrengning og videre sprekkutvikling i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og behov for utbedringer.

Det er ikke gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for noen bygningsdeler-/komponenter.

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 ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?:

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

2. Tilleggs kommentar:

Jeg selger mitt barndomshjem etter fullmakt fra mor og har derfor begrenset kjennskap til eiendommen. Jeg har ikke bodd der siden jeg var barn.

Innhold

Totale areal for alle bygg og rom:

BRA-i: 138 m²

BRA-Total: 138 m²

Boligens bruksareal og romfordeling fordelt på etasje:

1. etasje

BRA-i: 90 m². Entré, gang, stue, kjøkken, tre soverom, bad og toalettrom.

Kjeller

BRA-i: 48 m². Gang, to soverom* og to uinredede kjellerrom.

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.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på egen gårdsplass med mulighet for parkering av inntil 4 biler.

Diverse

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 strømlleverandører)

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2016, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2036.

Feiling ble utført siste gang i 2021. Tilsyn ble sist gang utført i 2023, uten pålegg om utbedringer. Det ble anmerket at følgende bør følges opp:

- Slukkeutstyr er utgått på dato. Selger opplyser at det er kjøpt nytt 6 kg brannslukningsapparat.

Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Fiberkabel ble installert i 2025.

Energi

Oppvarming

Elektrisitet:

- Panelovner i enkelte rom.
- Luft-til-luft varmepumpe i stue.

Vedfyring:

- Vedovn i stue.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 000 000

Omkostninger kjøper

6 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

150 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

151 390 (Omkostninger totalt)

168 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

171 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 151 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 168 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 171 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 21 194,- 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,- (feieing 1 pipeløp hvert 2. år).
- Eiendomsskatt: Kr 8 578,-.

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 858 900 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 435 600 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 1692 i Hamar kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 904994, tinglyst den 20.11.1917. Gjelder rettigheter iflg. skjøte.

Dokumentet er innhentet, men det er vanskelig å tyde. Innholdet i denne er derfor ikke kjent.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble gjennomført ferdigbesiktigelse av enebolig i 1960. Bortsett fra at grunnmur innvendig ikke var pusset, attesteres det at byggearbeidet er utført i samsvar med bestemmelsene i bygningsloven er de forskrifter med vedtekter for Hamar på gjeldende byggetidspunkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er de to soverommene i kjeller definert som uisolert uthus (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommene har også for små vinduer til at disse tilfredstiller dagens krav til rømningsvei. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel).

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene 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 kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse. Ny kommuneplan for 2028-2049 er under arbeid. Eiendommen ligger i hensynsone H330 for radon og H410 for krav vedrørende infrastruktur.

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

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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 kr 14 000 000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt i salgsoppgaven) og som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Se også punktet "Sammendrag selgers egenerklæring".

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1 % av salgssummen, minimum 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 27 500,-), e-signerings/e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 18 045,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på 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 bistår 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

05.03.2026



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.



Velkommen til Platous gate 13!



Dette er en stilig enebolig fra 1960 beliggende på en stor og romslig tomt.



Boligen går over en etasje med kjeller og har en lys og romslig stue.



Stua har parkett på gulvet og vegger og himling med panel.



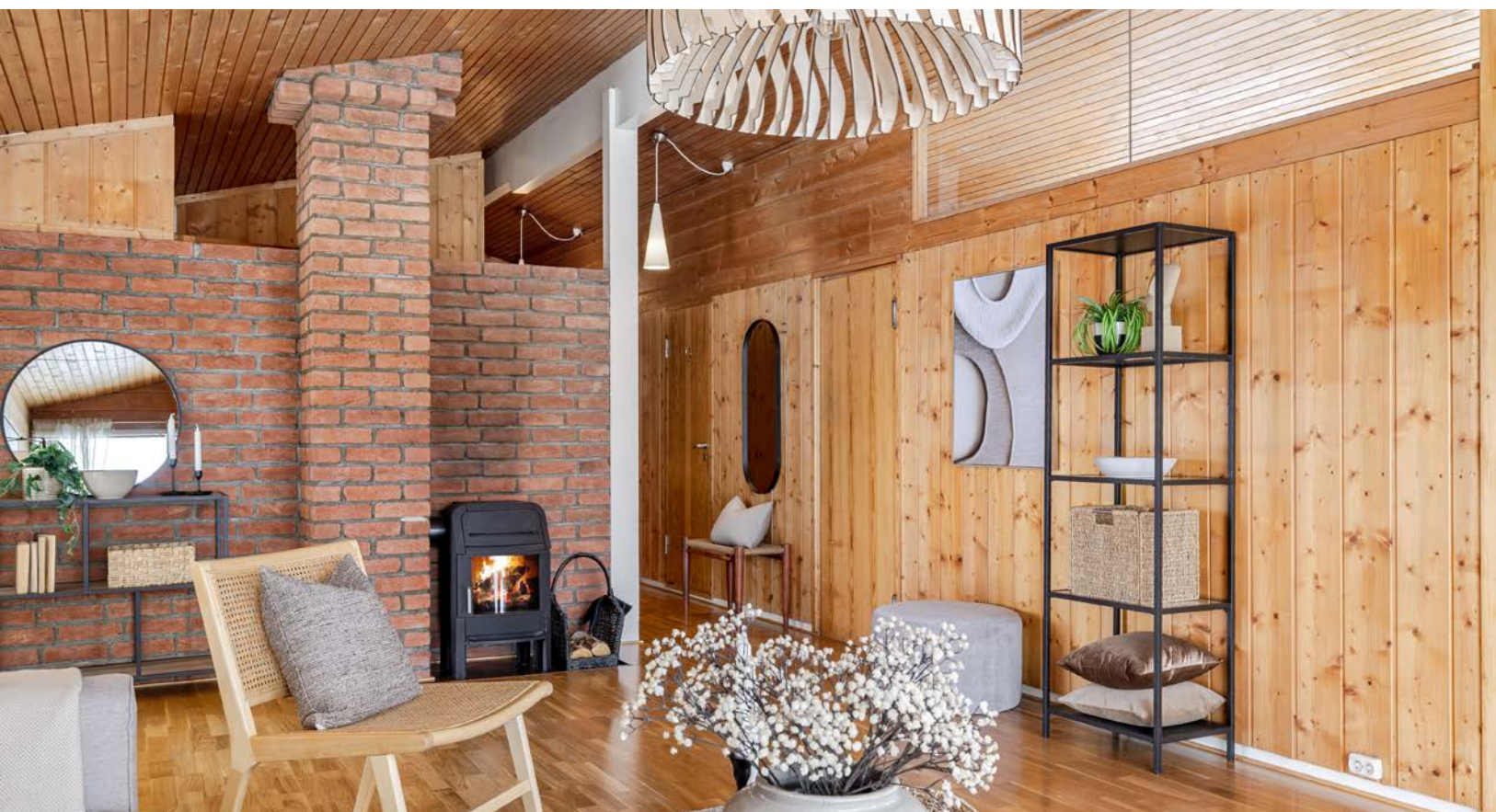
Det er store vinduer som gir fint utsyn til hagen og godt med lysinnslipp inn i rommet.



Her er det god plass til en romslig sofagruppe med tilhørende møblement.



Det er montert vedovn som gir lun og god varme.



Rommet har en meget god takhøyde som gjør rommet luftig.



Fra stua er det utgang til terrasse som strekker seg rundt to av husets sider.



Her får du en herlig overbygd uteplass med god plass til hagemøbler, grill og annet ønskelig.



Terrassen vender mot sør og vest noe som gir gode solforhold.



Stua har en vinkelløsning, noe som gir en fin og naturlig plass til spisebordet på vei inn mot kjøkkenet.



Ved spisestua er det montert varmepumpe.



Delvis skjernet kjøkken med veggskap, underskap og høyskap med profilerte fronter og enkelte fronter med glass.



Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.



Kjøkkenet har plass for frittstående mikrobølgeovn, komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.



Vinduene som går langs kjøkkenbenken gir godt med arbeidslys.



Overbygd inngangsparti på fremsiden av boligen.



Fra gangen er det adkomst til soverom og bad.



Når du kommer inn i boligen kommer du først til et lite vindfang som fører videre til gangen med plass til oppbevaring av sko og yttertøy.



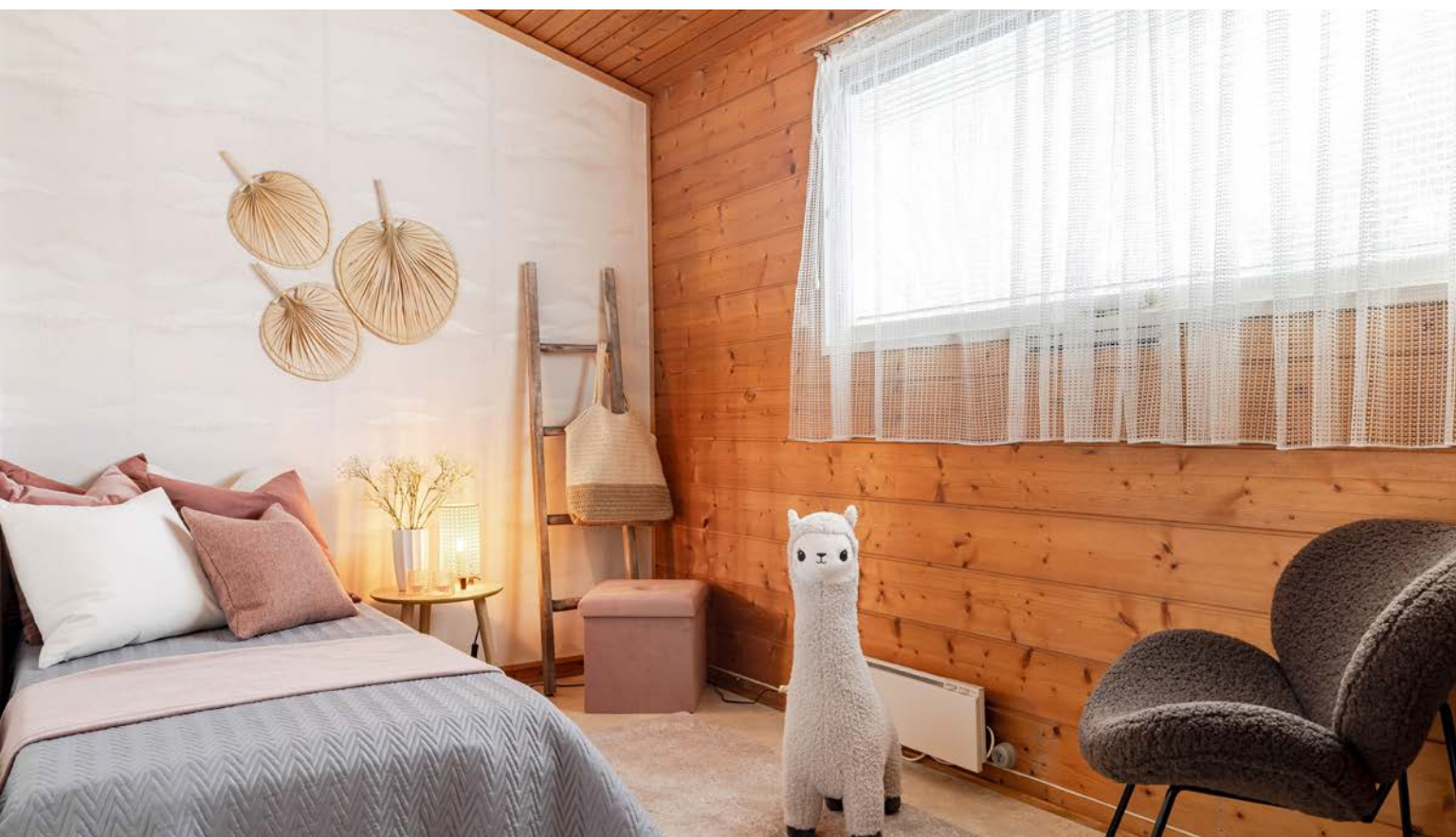
Det er tre soverom i boligen, dette er det største.



Her er det god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Det er satt inn en romslig skyvedørsgarderobe i tillegg til plassbygde skap i overkant.



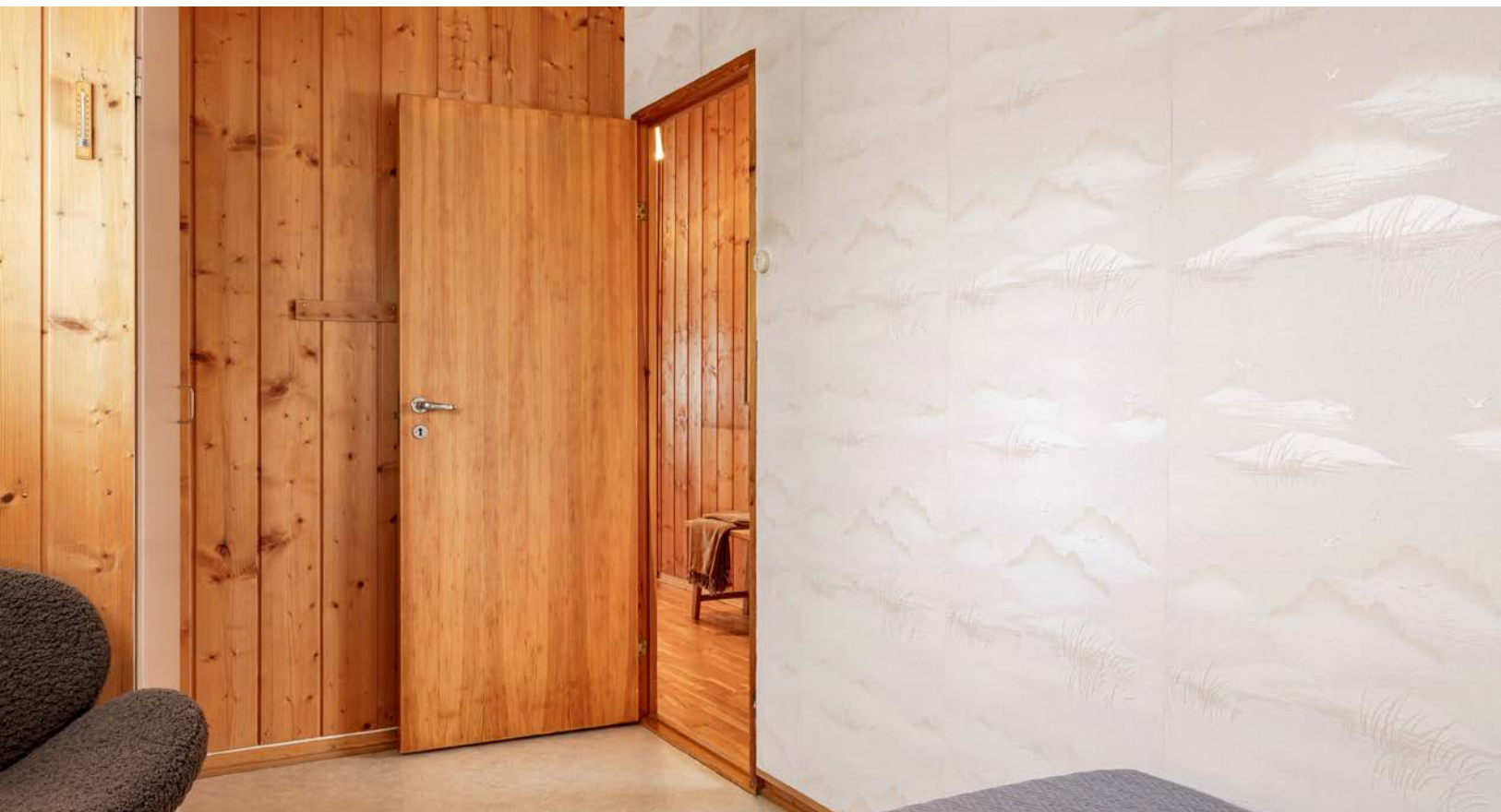
Det er også enda et garderobeskap noe som gir meget god oppbevaringsplass.



Soverom nummer to med belegg på gulvet og en kombinasjon av panel og tapet på veggene.



Dette rommet har plass til seng, nattbord og andre ønskelige møbler.



Det er plassbygd garderobeskap på rommet.



Rommet egnet seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Det er plass for seng, skrivebord og plassbygd garderobeskap.



Her er det også belegg på gulvet og en kombinasjon av panel og tapet på veggene.



Lyst bad med belegg på gulvet og baderomsplater på veggene . Badet er utstyrt med dusjkabinett.



Baderomsinnredning med underskap og heldekkende servant. I overkant av servanten er det speil, lys med elektrisk uttak og veggskap.



Vegg i vegg med badet er det to rom som inneholder henholdsvis gulvmontert toalett og servant.



I kjelleren er det to innredede rom., Disse rommene er i byggetegninger definert som uthus og er ikke godkjent til varig opphold. Se punktet "Ferdigattest" i salgsoppgaven.



I kjelleren er det to innredede rom., Disse rommene er i byggetegninger definert som uthus og er ikke godkjent til varig opphold. Se punktet "Ferdigattest" i salgsoppgaven.



I kjelleren er det to innredede rom., Disse rommene er i byggetegninger definert som uthus og er ikke godkjent til varig opphold. Se punktet "Ferdigattest" i salgsoppgaven. Dette rommet har adkomst til vindfang med utgang.



I kjelleren er det to innredede rom., Disse rommene er i byggetegninger definert som uthus og er ikke godkjent til varig opphold. Se punktet "Ferdigattest" i salgsoppgaven.



Enkelt vaskerom i kjeller med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.



Bod i kjeller.



Eiendommen har en tomt på ca 1,2 mål, så her får du rikelig med uteområder.



Tomten er opparbeidet med plen, trær og diverse beplantning.



Det er biloppstillingsplasser på egen tomt.



Eiendommen ligger i en blindvei på Rollsløkka i Hamar.



Området er skjermet og rolig, men likevel med meget kort vei til bl.a. CC Hamar, sentrum og alle servicefasiliteter som byen har å by på.



Det er heller ikke lange veien ned til Mjøsa med flotte turområder sommer som vinter.



Det er kort vei til både barnehager og skoler samt fine friområder.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Platous gate 13 , 2318 HAMAR



HAMAR kommune



gnr. 1, bnr. 1692

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



Befaringsdato: 05.02.2026

Rapportdato: 20.02.2026

Oppdragsnr.: 21810-1007

Referansenummer: DS7144

Autorisert foretak: E&K TAKST AS



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

E&K Takst AS

E&K Takst AS er en takstbedrift lokalisert i Stange og Elverum. Utover kontorsteder er våre primære markedsområder Løten, Hamar, Ringsaker, Våler, Åsnes, Grue, Kongsvinger, Trysil, Åmot og Stor-Elvdal, men vi tar på oss oppdrag i hele Innlandet og nordre deler av Akershus. For å oppnå høy kundetilfredshet fokuserer vi på kvalitet, god kundeservice, å forstå kundens behov og kontinuerlig forbedring av våre produkter og tjenester. E&K Takst har i dag to ansatte med utdanninger innen teknisk fagskole, takstutdanning og mesterutdanning, samt bred erfaring fra takst- og byggebransjen. Vårt mål er å levere høy kvalitet og pålitelighet i alle våre oppdrag. Med vår kompetanse og praktiske erfaring leverer vi produkter som møter kundens behov.

Rapportansvarlig

Magnus Karlstad

magnus@ek-takst.no

400 21 977



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](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Yttertaket er ikke inspisert grunnet snø. Renner og nedløp i metall. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Boligen har mønt himling med sperretakskonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Enkelte varevinduer. Boligen har ytterdør og balkongdør med glassfelt. Utvendig trapp i betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, furu og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har teglsteinspipe. Gulvet er av betong, har laminat og har teppe. Veggene har betong/mur og panel. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvflater av belegg. Tapetserte veggflater. panel i himling. veggghengt servant. gulvstående toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast og støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er ukjent om ventilasjonen er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes. Luft til luft varmepumpe plassert i stue. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Sikringsskap med skrusikringer er plassert i gang i kjeller. Boligen har hovedsakelig åpent elektrisk anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1960. Bygningen har betonggrunnmur. Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

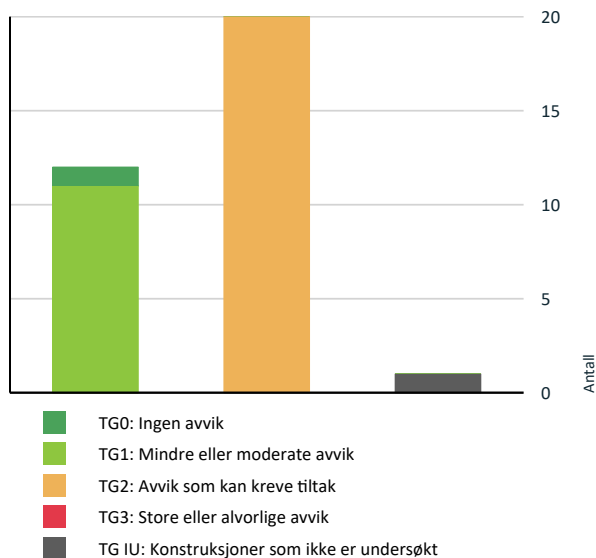
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [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](#)

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1960

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1986 Modernisering Oppgradert kjøkken.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Yttertaket er ikke innsisert grunnet snø.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Yttertaket er snødekt og derfor ikke innsisert, noe som gir begrenset kontrollgrunnlag. Taktekkingen har høy alder. Forholdet innebærer økt risiko for skjulte skader, utettheter og videre skadeutvikling på tak og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og ukjent restlevetid for yttertaket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre kontroll av yttertaket når snøforholdene tillater inspeksjon. Videre anbefales å planlegge for vedlikehold eller utskifting av taktekking med høy alder.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall.

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis råteskader og høy slitasjegrad på kledningen. Kledningen er ikke luftet. Forholdet innebærer økt risiko for videre skadeutvikling på kledning og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert levetid og behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skifte kledningsbord med råteskader og høy slitasjegrad. Ved utskifting etableres luftet kledningsløsning for å redusere fuktpåvirkning og sikre tilfredsstillende funksjon og levetid.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har mønt himling med sperretakskonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

konstruksjonen er lukket og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen bør holdes under oppsikt for å fange opp eventuell negativ utvikling.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Enkelte varevinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har høy alder med påfølgende fare for skader og punktering av isolerglass, og det registreres høy slitasjegrad utvendig. Forholdet vurderes å ha sammenheng med normal aldring, værpåkjennning og lang brukstid. Forholdet innebærer økt risiko for redusert isolasjonsevne, utettheter og skadeutvikling på vinduer og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og forkortet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å planlegge vedlikehold eller utskifting av vinduer.

TG 2 Dører

Boligen har ytterdør og balkongdør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har nådd en høy alder, og skader i tiden som kommer vurderes å være påregnelig. Forholdet innebærer økt risiko for redusert funksjon, utettheter og skadeutvikling på dørblad, karm og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre forkortet restlevetid og behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å planlegge vedlikehold eller utskifting av dører.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasser er ikke vurdert i sin helhet grunnet snødekke, noe som gir begrenset kontrollgrunnlag. På mindre deler av terrassen som var snøfri ble det registrert skjevheter. Forholdet innebærer økt risiko for skjulte skader og videre skjevutvikling i terrassekonstruksjonen. Dette kan medføre redusert funksjon og behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre full kontroll av terrassene når snøforholdene tillater inspeksjon. Registrerte skjevheter kontrolleres nærmere, og nødvendige utbedringer gjennomføres for å sikre tilfredsstillende funksjon og stabilitet.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert synlige skjevheter i trappen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bevegelser i konstruksjonen og grunnen. Forholdet innebærer økt risiko for redusert stabilitet og videre deformasjon i trappekonstruksjonen. Dette kan medføre redusert sikkerhet og økt risiko for fall ved bruk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere trappens konstruksjon og grunn for å avklare årsak til skjevhetene. Nødvendige utbedringer gjennomføres for å sikre tilfredsstillende stabilitet og sikker bruk.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av parkett, furu og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater har høy alder og stedvis høy slitasjegrad. Forholdet vurderes å ha sammenheng med normal bruk og lang brukstid. Forholdet innebærer begrenset risiko for skadeutvikling, og konsekvensen er i hovedsak av estetisk karakter. Dette kan medføre redusert visuelt inntrykk og noe redusert brukskvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre overflateutbedring eller oppgradering ved behov som del av normalt vedlikehold.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Gulvet er av betong, har laminat og har teppe. Veggene har betong/mur og panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert saltutslag og enkelte fuktmerker. Ved hulltaking og fuktmåling ble det ikke registrert forhøyede verdier på måletidspunktet. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktvandring i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på området over tid for å avdekke eventuelle endringer i fuktforhold. Ved behov gjennomføres tiltak for å redusere fuktpåvirkning, eksempelvis forbedret ventilasjon eller fuktsikring av konstruksjonen.



🕒 TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

🕒 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige dører bærer preg av alder og slitasje. Forholdet innebærer begrenset risiko for skadeutvikling, og konsekvensen er i hovedsak knyttet til estetikk og brukskvalitet. Dette kan medføre redusert visuelt inntrykk og noe redusert funksjon over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales overflateutbedring, justering eller utskifting ved behov som del av normalt vedlikehold.

VÅTROM

ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Gulvet på badet er flatt uten fall til sluk. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse av fallforhold ved etablering av våtrommet. Forholdet innebærer økt risiko for at vann ikke ledes til sluk, med oppsamling av vann på gulv og fuktpåvirkning på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og økt risiko for fuktskader i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å korrigere fallforholdene slik at vann ledes mot sluk. Inntil varig løsning gjennomføres, benyttes dusjkabinett som midlertidig risikoreduserende tiltak for å begrense vannbelastning på gulvet.

ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet har passert anbefalt brukstid, og skader i tiden som kommer vurderes å være påregnelig. Forholdet innebærer økt risiko for utettheter, fuktinntrengning og skadeutvikling i våtrom og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og ukjent restlevetid for badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å planlegge oppgradering av badet med ny våtromsløsning, inkludert tettesjikt, overflater og nødvendige oppgraderinger av installasjoner.



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun naturlig ventilasjon. Forholdet innebærer økt risiko for utilstrekkelig luftutskifting, med opphopning av fukt og forurensninger i inneluften og fuktpåvirkning på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert innneklima og økt risiko for fuktrelaterte skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk ventilasjon tilpasset rommets bruk for å sikre tilfredsstillende luftutskifting.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble foretatt hulltaking fra tilstøtende toalettrom. Relativ luftfuktighet ble målt til 41,5% ved 10,7 celsius.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro.



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ukjent om avtrekksvifte gir tilstrekkelig effekt i en brukssituasjon, noe som gir begrenset kontrollgrunnlag for funksjon. Forholdet innebærer økt risiko for utilstrekkelig ventilering, med opphopning av fukt og forurensninger i inneluften og fuktpåvirkning på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert inneklima og økt risiko for fuktrelaterte skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere avtrekksviftens kapasitet og funksjon.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvflater av beleg. Tapetserte veggflater. panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettrommets vegg- og gulvflater har høy slitasjegrad. Forholdet innebærer begrenset risiko for skadeutvikling, og konsekvensen er i hovedsak av estetisk karakter. Dette kan medføre redusert visuelt inntrykk og noe redusert brukskvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales overflateutbedring eller oppgradering ved behov som del av normalt vedlikehold.

Tilstandsrapport

ETASJE > TOALETTRUM

Teknisk anlegg

vegghengt servant. gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er høy alder på sanitærinstallasjoner på toalettrommet. Forholdet innebærer økt risiko for redusert funksjon, lekkasjer og skadeutvikling på installasjoner og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre behov for utbedringer med kortere varsel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere sanitærinstallasjonene og planlegge utskifting ved påviste svakheter eller i forbindelse med fremtidige oppgraderinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannrør har passert anbefalt brukstid og har nådd en alder hvor skader og lekkasjer vurderes å være påregnelig. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer, redusert driftssikkerhet og skadeutvikling på rør og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre fuktpåvirkning og behov for utbedringer med kortere varsel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll av vannrørene for å avklare tilstand og restlevetid. Videre anbefales å planlegge utskifting eller utbedring av rørsystemet i forbindelse med fremtidige oppgraderinger eller ved påviste svakheter.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrør har passert anbefalt brukstid og har nådd en alder hvor skader og lekkasjer vurderes å være påregnelig. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer, redusert avløpsfunksjon og skadeutvikling på rør og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre fuktpåvirkning og behov for utbedringer med kortere varsel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll av avløpsrørene, for eksempel ved rørinspeksjon, for å avklare tilstand og restlevetid. Videre anbefales å planlegge utskifting eller utbedring av avløpssystemet i forbindelse med fremtidige oppgraderinger eller ved påviste svakheter.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er ukjent om ventilasjonen er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe plassert i stue.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med skrusikringer er plassert i gang i kjeller. Boligen har hovedsakelig åpent elektrisk anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1960.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dreneringen har høy alder, og det registreres saltutslag på vegg. Det er ikke etablert grunnmursplast, og terrengfall er ikke kontrollert grunnet snødekke, noe som gir begrenset kontrollgrunnlag. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktpåvirkning mot grunnmur over tid og mangelfull fuktsikring. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre økt fuktbelastning i kjeller og redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere terrengfall når snøforholdene tillater inspeksjon og sørge for at overflatevann ledes bort fra bygningen. Videre anbefales nærmere vurdering av dreneringens tilstand og behov for etablering av grunnmursplast og eventuell fornyelse av dreneringsløsningen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres riss og sprekker i grunnmuren. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bevegelser i konstruksjonen eller svinn i betong/murverk over tid. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrengning og videre sprekkutvikling i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere sprekkenes utvikling over tid. Ved behov gjennomføres tetting eller reparasjon av riss og sprekker for å redusere risiko for fuktinntrengning og videre skadeutvikling.

TG 1U Terrengforhold

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2014. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Ovennevnte punkter anbefales kontrollert/utbedret.

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

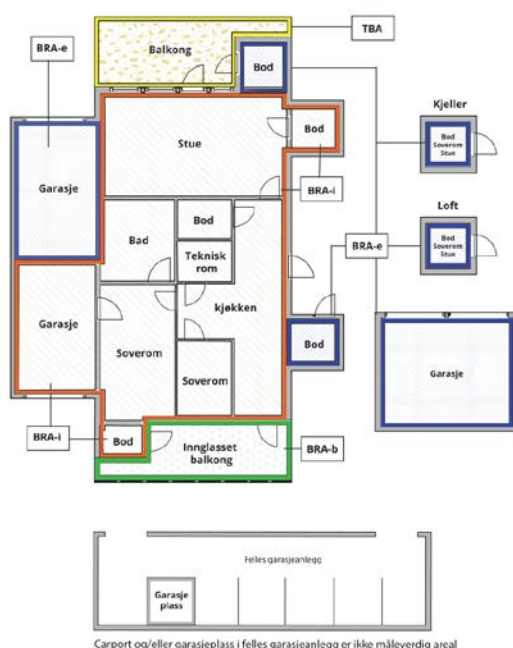
Hva er måleverdig areal?

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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	90			90	
Kjeller	48			48	
SUM	138				
SUM BRA	138				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, stue, entré, gang, soverom, toalettrom, bad, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Soverom, soverom 2, gang, uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Magnus Karlstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	1692		0	1226.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Platous gate 13							
Hjemmelshaver Arnesen Aud Ragnhild							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Platous gate 13, Hamar kommune.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via offentlig veg.

Tilknytning vann

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt avløp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	04.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	04.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2026	
2	23.02.2026	
3	23.02.2026	Dette er siste versjon. Har fjernet tekst om septikktank under "Tomteforhold" i oppsummering av bygningsdeler.

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

Hanne Andersen Østvang

Boligen

- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Platous Gate 13

2318 Hamar

3403-1/1692/0/0



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

2. Tilleggs kommentar

Jeg selger mitt barndomshjem etter fullmakt fra mor og har derfor begrenset kjennskap til eiendommen. Jeg kjenner ikke til noen slike som nevnt ovenfor ved eiendommen. Jeg har ikke bodd der siden jeg var barn.



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

Platous gate 13, 2318 HAMAR

Dato for energimerking

03.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-265651

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

15456523

Gårdsnummer

1

Bruksnummer

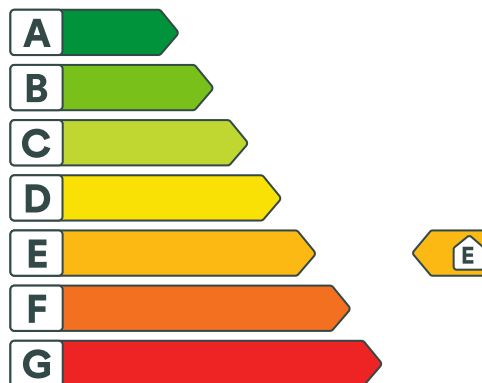
1692

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

138,0 m²

Oppvarmet bruksareal

138,0 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

253,29 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

302,46 kWh/m²

Totalt levert pr. år

41 740 kWh

Nabolagsprofil

Platous gate 13 - Nabolaget Rollsløkka/Disen - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Utstillingsplassen	6 min	🚶
Totalt 12 ulike linjer	0.5 km	
Hamar stasjon	15 min	🚶
Linje F6, RE10, RE11, R60	1.3 km	
Oslo Gardermoen	55 min	🚆

Skoler

Rollsløkken skole (1-7 kl.)	4 min	🚶
292 elever, 21 klasser	0.4 km	
Solvang skole (1-7 kl.)	17 min	🚶
195 elever, 17 klasser	1.5 km	
Greveløkka skole (1-7 kl.)	19 min	🚶
205 elever, 13 klasser	1.7 km	
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min	🚶
344 elever, 28 klasser	0.9 km	
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min	🚗
353 elever, 25 klasser	2 km	
Hamar katedralskole	5 min	🚗
1300 elever	2.5 km	
Storhamar videregående skole	7 min	🚗
410 elever	3 km	

Ladepunkt for el-bil

Recharge CC Hamar	6 min	🚶
Vangsvegen 71	8 min	🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

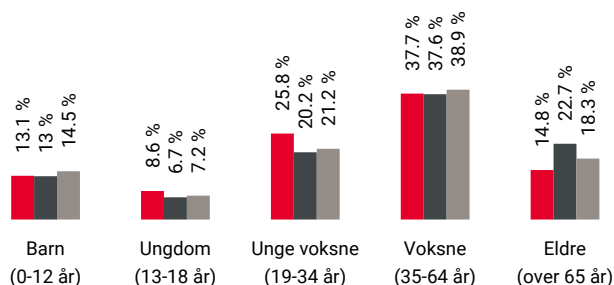
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rollsløkka/Disen	1 052	492
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ankerløkken barnehage (1-5 år)	7 min	🚶
27 barn	0.6 km	
Kronborg barnehage (1-5 år)	8 min	🚶
48 barn	0.7 km	
Hvitveisen barnehage (1-5 år)	9 min	🚶
61 barn	0.7 km	

Dagligvare

Coop Extra Børstad	6 min	🚶
PostNord	0.5 km	
Cc Mat Hamar	7 min	🚶
PostNord	0.7 km	



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Sykkel



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100



Gateparkering

Lett 83/100



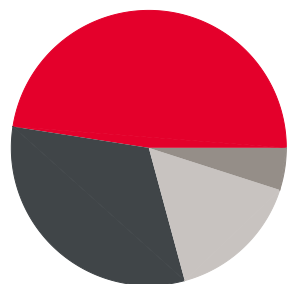
Støynivået

Lite støynivå 82/100

Sport

Tigern Sandvolleyballbane	5 min
	Sandvolleyball
	0.4 km
Rollsløkken skole	4 min
	Aktivitetshall, ballspill
	0.4 km
Fønix CC stadion	7 min
EVO Hamar	10 min

Boligmasse



- 48% enebolig
- 32% rekkehus
- 5% blokk
- 16% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



CC Stadion

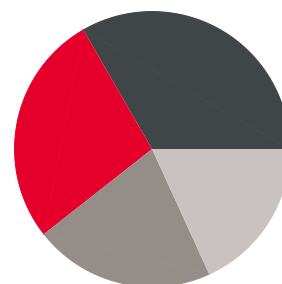
7 min



Apotek 1 CC Stadion

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 27% i barnehagealder
- 33% 6-12 år
- 21% 13-15 år
- 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



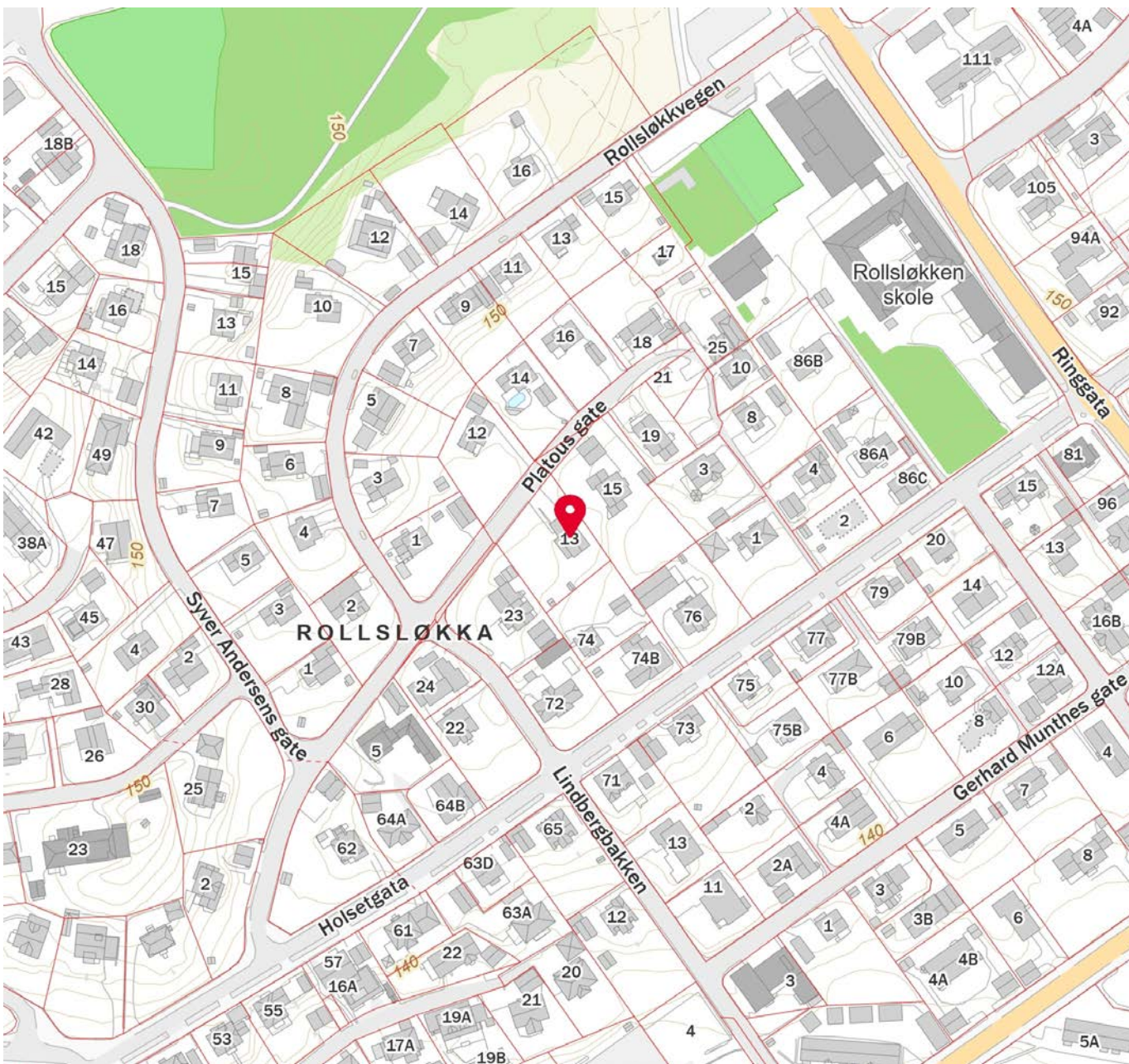
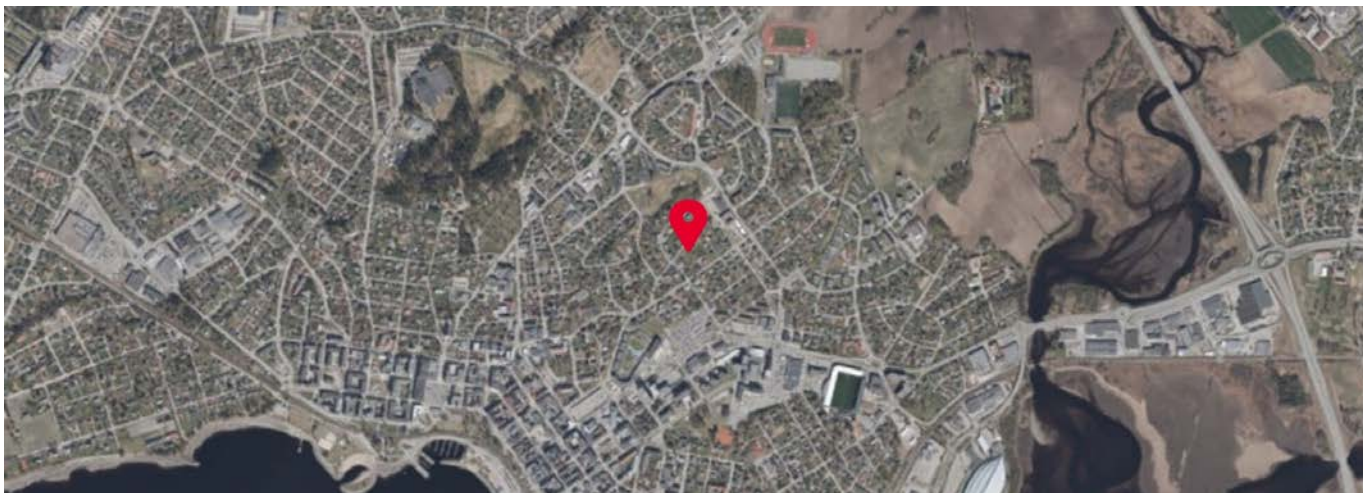
0%

46%

- Rollsløkka/Disen
- Hamar
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	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. AVTREKKSVENTILATER 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 landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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: Platous gate 13
2318 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