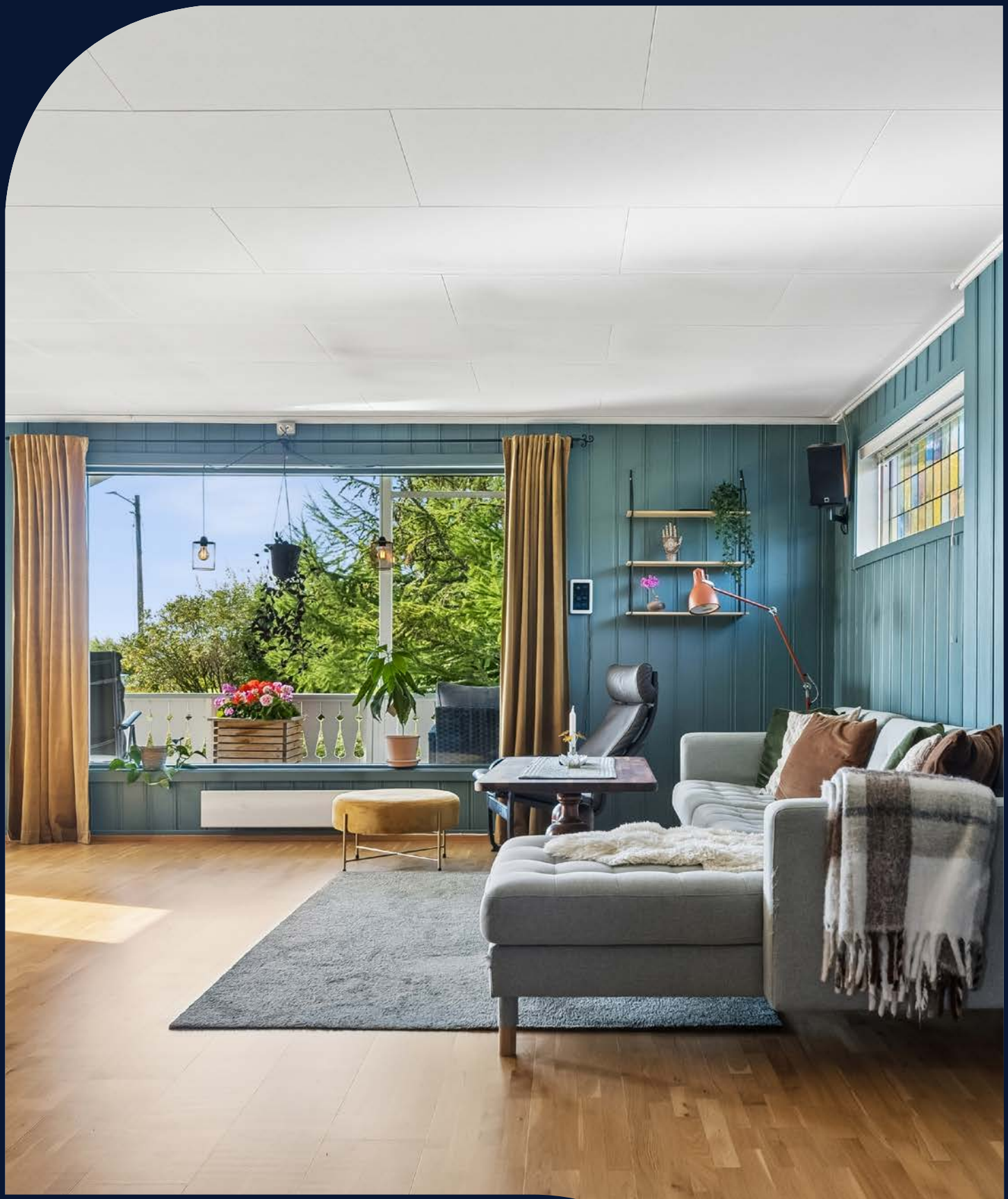


Velkommen til

Krystallvegen 2, 2322 Ridabu

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Krystallvegen 2,
2322 Ridabu

Ridabu | Innholdsrik enebolig med garasje og romslig tomt | Solrikt og barnevennlig

Velkommen til Krystallvegen 2! En hyggelig og innholdsrik enebolig i et etablert og barnevennlig boligområde på Ridabu.

Innholdsrik enebolig over to plan som bl.a. byr på en romslig, utvidet stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang til en romslig overbygd terrasse mot vest samt koselig markplatting. Hovedetasjen inneholder også separat kjøkken, 3 soverom, flislagt bad og eget toalettrom. I kjelleren finnes det en hyggelig kjellerstue med peis ,vaskerom, flere rom med gode bruksmuligheter etter behov og flere boder med meget gode lagringsmuligheter. I tillegg kommer frittstående garasje og utebod. Pent opparbeidet hage med meget gode solforhold.

Kort gangavstand til skole, barnehage, nærbutikk og bussholdeplass. Velkommen til visning!



Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Anne-Lise Søstumoen
eiendomsmegler
Tlf: 913 77 215
E-post: anne-lise.sostumoen@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 100 000
Omkostninger	kr	108 190
Total pris inkl. omkostninger	kr	4 208 190

BRA Total/BRA-i	258/223 m²
BTA	197 m²
Antall soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Eiet
Tomtetype	Festet
Byggeår	1965
Energikarakter	E



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Krystallvegen 2, 2322 RIDABU

Registerbetegnelse
Gnr. 10, bnr. 1, fnr. 26, ideell andel 1/1
i Hamar kommune.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde på Prestegårdsjordet på Ridabu i Hamar kommune. Her bor du fint tilbaketrukket i Krystallvegen med trygge rammer, lite gjennomgangstrafikk og generelt lite støy fra nærområdet. Omgivelsene preges av åpen eneboligbebyggelse og grønne hager, og fra deler av eiendommen er det godt utsyn utover nærområdet. Like i nærheten finner du også kjente landemerker som Vang kirke og Toneheim folkehøgskole.

Beliggenheten er praktisk for barnefamilier i hverdagen. Både Ridabu skole, Ridabu barnehage og Åker barnehage ligger innenfor en kort gåtur fra boligen, med trygg adkomst i nærmiljøet. Ener ungdomsskole nås likeledes enkelt til fots eller med en kort sykkeltur. Videregående skoler ligger i Hamar. Dagligvarehandelen ordnes smidig med Kiwi Ridabu en kort gåtur unna og Rema 1000 like i nærheten. For et bredere utvalg av forretninger, spisesteder og servicetilbud tar kjøreturen inn til kjøpesenteret CC Stadion og til Hamar sentrum under ti minutter.

Området byr på rike muligheter for rekreasjon og friluftsliv året rundt. Rett ved eiendommen ligger "Visju'n -et friluftsområde med ballbinge, hvor det også er skøytebane vinterstid. Her er det også en koselig skogstapp med fin sti samt en koselig gapahuk. Ridabu skole har aktivitetshall og ballplasser like ved, og fotballanlegget Black River Park ligger en kort spasertur unna. For turer i naturen ligger Åkersvika naturreservat lett tilgjengelig med fine stier, og langs Svartelva er det gode turmuligheter. På vinterstid tar det rundt femten minutter med bil opp til Gåsbu langrennssenter, med et omfattende løypenett innover Hedmarksvidda. Kollektivtilbudet er godt med bussholdeplass ved Vang kirke en kort gåtur fra huset, og Hamar stasjon nås på rundt åtte minutter med bil.

Barnehage/Skole/Fritid
Skoler:
Ridabu skole (1-7 kl.) 314 elever, 17 klasser 0.3 km
Lovisenberg skole (1-7 kl.) 127 elever, 9 klasser 2.6 km
Ener ungdomsskole (8-10 kl.) 347 elever, 25 klasser 0.9 km
Hamar katedralskole 1300 elever 6.1 km
Storhamar videregående skole 410 elever 5.9 km.

Barnehager:
Åker barnehage (1-5 år) 65 barn 0.6 km
Ridabu barnehage (0-5 år) 54 barn 1.2 km
Lovisenberg barnehage 2,6 km
Vangli barnehage ca 3 km

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

Offentlig kommunikasjon
Kollektivtilbudet er godt med bussholdeplass ved Vang kirke en kort gåtur fra huset, og Hamar stasjon nås på rundt åtte minutter med bil.

Bebyggelsen
Eiendomstype
Enebolig

Areal
BRA - i: 223 m²
BRA - e: 35 m²
BRA totalt: 258 m²

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 78 m² Gang/trapperom, gang, kjellerstue, vaskerom, innredet rom/bod og 3 boder.

1. etasje
BRA-i: 97 48 m² Vindfang, gang, stue m/ trapp, kjøkken, bad/toalettrom, toalettrom og 3 soverom

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 30 m² 1 garasjeplass og bod.

Redskapsbod/uthus
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 5 m² Bod

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

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

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig
Fullt bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i kjelleren og 1. etasjen. Målbare arealer er medtatt som BRA-i. Terrassen og terrengplattingen er medtatt som TBA.

Garasje
Fullt bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i 1. etasjen. Målbare arealer er medtatt som BRA-e.

Uthus
Fullt bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i 1. etasjen. Målbare arealer er medtatt som BRA-e.

Antall soverom

3

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

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

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 21.09.2026.

Bygning:
Enebolig oppført i 1965 og tilbygget med stue i 1984.
Grunn- og ringmur er av støpt og armert betong, fundamentert på opprinnelig byggegrunn av jord- og morenemasser. Kjellergulv av støpt betong. Rom under terreng er i sin helhet utgravd og innredet etter byggeår. Innredet kjeller har gulv av laminat, heltre, teppe og malt betong, samt vegger av malt panel, malt murpuss og Siporex. Det er kryprom/krypkjeller mot terreng under trebjelkelag/stubbloft fra 1984.
Bygningen er opprinnelig oppført med veggkonstruksjon av Siporex/Y-tong fra 1965 og bindingsverk fra 1984. Hele boligen er i dag kledd med utvendige liggende/stående trekledning fra 1984. Etasjeskillere er av Siporex-elementer (1965) og trekonstruksjoner (1984) over kjeller/i 1. etasje. .

Tak:
Saltakkonstruksjon av plassbygde taksperrer fra 1965 og 1984 med undertak av trepanel fra byggeår og fra 1984. Deler av takkonstruksjonen er kompakt uten kontrollmuligheter. Taktekking av flat sementtakstein fra byggeår og betongtakstein fra 1984, besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner, nedløp og beslag av metall fra byggeår og 1984.

Pipe/Ildsted:
Boligen har ett-løps teglsteinspipe fra byggeåret. Peisovn av type Jøtul i 1. etasje med gnistsikring av glassplate.
I innredet rom i kjeller er det en åpen peis med murt omramming og gnistsikring av ildfaste steiner.

Vinduer:
Koblede vinduer og varevinduer fra 1965 samt malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2001.
Iht. tilstandsrapporten er det anmerket følgende:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer da flere vinduer mangler under- og overbeslag.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Dører:
Malt ytterdør fra 2023 med klart glassfelt og kodelås. Malt balkongdør med 3-lags thermopanglass fra 1981. Innvendige dører består av malte formpressede dører fra 2023 samt eldre dører i malt heltre, malt slett og ubehandlet heltre.
Iht. tilstandsrapporten er det anmerket følgende:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer da det ikke er montert over- og underbeslag.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist enkelte punktert glass i balkongdøren

Trapper/adkomst:
Utvendig trapp ved inngangspartiet med konstruksjoner, trinn, rekkverk og håndlist av treverk. Innvendig tretrapp mellom etasjene.

Balkong/terrasse:
Inngangsparti med trekonstruksjon og spaltegulv. Overbygget terrasse med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk etablert i 1984. Platting på mark/understøttet av bjelker/søylepunkter med konstruksjoner, spaltegulv og rekkverk av treverk fra 2022. Totalt terrasse- og balkongareal (TBA) er 48 m².

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger av kobber med varierende alder; hovedstoppekran er plassert i kjeller. Innvendige avløpsrør av soil/støpejern og plast/PVC med varierende alder. Eldre soil-/støpejernssluk i vaskerom i kjeller. Plastsluk og smøremembran på bad i 1. etasje fra oppussing i 2012. Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2014.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon via ventiler supplert med mekanisk punktavtrekk. Mekanisk og fuktstyrt avtrekksvifte med utkast til friluft på bad i 1. etasje (ny i 2026). Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk til friluft (ny i 2026). Naturlig avtrekk på toalettrom og vaskerom.

Tekniske detaljer:
Oppvarming med elektrisitet og ved (varmekabler på bad i 1. etasje, panelovn på toalettrom, vedovn og åpen peis). Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert.

Garasje:
Garasje oppført i 1965 med bruksareal (BRA-e) på 30 m², tilbygget med bod i 2003. Bygget har lav standard byggeåret tatt i betraktning og er ikke tilstandsvurdert.

Uthus:
Uthus (redskapsbod) oppført i 2004 med bruksareal (BRA-e) på 5 m². Bygget har lav standard byggeåret tatt i betraktning og er ikke tilstandsvurdert.

Elektrisk anlegg:
Tre-faset elektrisk anlegg. Sikringsskap med strømmåler, hovedsikring 3x40A og jordfeilautomater for 10 kurser.
.....
Iht. tilstandsrapporten har følgende elementer fått tilstandsgrad 2(TG2) eller tilstandsgrad 3(TG3):

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Det er påvist større skader som åpne skjøter på nedløpene, samt punktvise lekkasje på takrenner og nedløp. Takrenner og nedløp må byttes ut.

- Innvendige avløpsrør | Det er påvist skader eller utettheter på avløpet omkring stakeluken i en av bodene. Stakeluken mangler innfesting/skruer, samt er kilt opp med en trekloss. Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Skader eller utettheter kan føre til lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjon. Skadet del av sluk/avløpsrør må skiftes for å sikre tett og funksjonell løsning. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

- Bad/toalettrom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv. Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet). Utettheter rundt rørgjennomføringer eller overganger kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen. Manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk gir høy risiko for lekkasje i et kritisk punkt. Dette kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og utvikling av skjulte fuktskader, mugg og råte. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

- Vaskerom - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Ved fuktsøk er det påvist forhøyede fuktverdier. Hulltaking er derfor ikke gjort. Omkringliggende vegger er også murte og/eller støpte, så hulltaking er fysisk umulig. Påregnelig med moderniseringer/totalrenovering.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking | Det er påvist mose og overflateslitasje som er symptomer på svekkelse. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon. Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov. Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er påvist noen skjolder i takkonstruksjonen og undertaket. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner. Årsak til skjolder bør avdekkes. Deretter bør avviket utbedres. Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen. Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning. Mangelfull kondensisolering kan føre til kondensdannelse og fuktpåvirkning på takkonstruksjon/loft, med risiko for mugg-, råte- og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales å etterisolere rør, ventilasjonskanaler og andre aktuelle installasjoner for å redusere kondensdannelse og fuktbelastning.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen. Det er påvist punktvise skader i teglflisforblendingen ved inngangspartiet. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Råteskadet bordkledning bør skiftes ut. Det anbefales å utbedre skadene lokalt og kontrollere at det ikke foreligger underliggende årsaker. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer. Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

- Vinduer | Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer da flere vinduer mangler under- og overbeslag. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det må påregnes noe vedlikehold og at flere vinduer må skiftes ut. Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon. Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon. Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet. Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap. Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse. Det må foretas lokal utbedring.

- Ytterdører | Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer da det ikke er montert over- og underbeslag. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist enkelte punktert glass i balkongdøren. Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap. Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettingsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Punkterte glass gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for varmetap og kondens. Det anbefales å skifte ut defekte glass for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

- Balkonger, verandaer og terrasser | Det er påvist værslitte/oppsprukne overflater av treverk/trevirke. Det er ikke montert rekkverk på inngangspartiet. Rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til dagens krav. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten. Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk. Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

- Terrasser og plattinger på terreng | Det er påvist værslitte/oppsprukne overflater av treverk/trevirke. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

- Utvendige trapper | Det er påvist værslitte/oppsprukne overflater av treverk/trevirke. Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

- Overflater - gulv | Det er påvist en lamell på parkettgulvet som har reist seg, samt enkelte skjøter på laminatgulvet som også har reist seg. Forholdene skyldes mest sannsynlig bruk av for mye vann ved renhold. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

- Overflater - vegger og himlinger | Det er påvist støvkondens og heksesot/kjemisk sverting. Støvkondens og kjemisk sverting kan gi misfarging og indikere ubalanse i inneklima, ventilasjon eller materialpåvirkning. Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt rengjøre og vurdere kilder til forurensning eller avdamping.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er målt total høydeforskjell > 30 mm. Nivåforskjellen på stuen har kommet etter at boligen ble tilbygget. Tilbygget har sunket/satt seg mer enn opprinnelig tenkt. Det er ingen konstruksjonsmessige utfordringer med bakgrunn i denne nivåforskjellen og tiltak anses ikke som nødvendig. Nivåforskjellen mellom gangen og badet er en normal nivåforskjell med bakgrunn i hvordan badet er bygget opp. Baderomsgulvet har en påstøp med overflater av fliser som gjør at gulvet vil ligge høyere enn gulvet i gangen. Det anses ikke nødvendig med tiltak.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder | Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for pipen. Ildfast plate mangler på gulvet foran åpen peis i kjelleren og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse. Det er påregnelig med rehabilitering på sikt. Det anbefales å montere ildfast plate foran ildstedet i henhold til gjeldende krav.

- Rom under terreng | Det er ved stikkprøve-/hulltaking påvist fuktskader i innforet vegg (ikke synlig råte). Det er også merkbar «kjellerlukt» fra hullet der hulltakingen er utført. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring. Fuktgjennomtrenging i kjellermur og kjellergulv kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.

- Innvendige trapper | Det er påvist at overflatene til trappen har slitasje og bruksmerker. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Det mangler håndløper på den ene vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Trappen har noe løst rekkverk. Trappen har lav lysåpning mellom trinnene og etasjeskillet noe som medfører at man kan stange hodet i etasjeskillet. Det er påregnelig med vedlikehold av trappen. For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet. Løst rekkverk i trapper kan føre til redusert stabilitet og økt risiko for fall og personskader. Det anbefales å vurdere utbedring av lysåpningen til trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

- Innvendige dører | Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene. Enkelte dører må justeres. Lokal utbedring må påregnes.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter | Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr/ gnagere i boligen. Se informasjon i eiers egenerklæring. Det er registrert spor etter skadedyr/ gnagere (muselort og musefelle) med skadepotensiale på konstruksjoner. Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer. Spor etter gnagere indikerer aktivitet, med risiko for skader på konstruksjon og installasjoner. Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

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

- Bad/toalettrom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages. Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

- Bad/toalettrom - Overflater, vegger og himling | Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen til innredningen/servanten, løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtsonen til innredningen/servanten strekker seg 50 cm utenfor innredningen/servanten. Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

- Bad/toalettrom - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist svertesopp/misfarging av bevegelsesfuger i våtsonen. Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Det bør etableres

avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Anbefaler rengjøring av bevegelsesfugene av silikon, alternativt utskifting av fugene.

- Bad/toalettrom - Sanitærutstyr og innredning | Det er påvist enkelte mindre avskallinger på servanten. Det er påvist riss nede i toalettet. Det er påvist svelling på innredningen sin skapside mot dusjveggene. Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging. Mindre skader kan eventuelt utbedres med egnet reparasjonsmateriale, men det bør sikres at overflaten er tett og hygienisk. Det anbefales å vurdere utskifting dersom skaden er omfattende. Skader eller svelling på innredning indikerer fuktpåvirkning og kan føre til redusert funksjon, videre nedbrytning av materialer og risiko for muggdannelse.

- Kjøkken - Overflater og innredning | Det er påvist fronter med noe overflate-/malingsslitasje. Det må gjøres vedlikehold/overflatebehandling for å lukke avviket.

- Toalettrom - Overflater og konstruksjon | Det er påvist gulv med luftlomme/ujevnhet mellom undergulvet og gulvbelegget, samt glipper mellom gulvbelegg og gulvlister. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

- Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon | Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav. Det mangler luftespalte i eller rundt dør. Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima. Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting. Det må etableres tilluftsløsning.

- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader. Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader. Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer. Ventilasjonsløsningen må utbedres.

- Fuktsikring og drenering | Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er påvist symptomer som svertesopp, malingsavflassing og misfarging som er tegn på fukt i konstruksjonen. Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av kjelleren vil og være avgjørende. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Symptomene kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen og derfor risiko for utvikling av fuktskader og dårlig inneklima.

- Grunnmur og fundamenter | Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er påvist isopor uten overdekning av ubrennbare overflater. Isopor er brennbar isolasjon og har krav til brannsikring. Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon. Lokal utbedring må utføres. Isoporen må tildekkes med minst 8 mm tykke ubrennbare materialer.

- Terrengforhold | Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Det er påvist områder i innkjøringen med ujevnheter hvor det kan bli stående igjen vann. Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren. Ytterligere undersøkelser anbefales.

- Utvendige vann- og avløpsledninger | Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Avløpsledninger av betongrør før 1990 er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader. Eldre betongledninger har økt risiko for slitasje, sprekkdannelser, lekkasjer og innlekking, noe som kan gi redusert funksjon og kapasitet. Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll/ytterligere undersøkelser og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Krypkjeller | Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

- Bad/toalettrom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og når hulltaking ikke kan gjennomføres så kan det ikke avklares som membran/tettesjiktet er tett eller ikke.

Helse, miljø og sikkerhet

Følgende forhold ved boligen kan påvirke helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke montert rekkverk på inngangspartiet. Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten. Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.
- Rekkverket på terrassen og utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens krav. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Ildfast plate mangler på gulvet foran åpen peis i kjelleren og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse. Det anbefales å montere ildfast plate foran ildstedet i henhold til gjeldende krav.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. For

store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det mangler håndløper på den ene vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Trappen har noe løst rekkverk. Løst rekkverk i trapper kan føre til redusert stabilitet og økt risiko for fall og personskader.
- Trappen har lav lysåpning mellom trinnene og etasjeskillet noe som medfører at man kan stange hodet i etasjeskillet. Det anbefales å vurdere utbedring av lysåpningen til trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.
- Kursfortegnelse samsvar ikke med størrelsen på hovedsikringen. Anbefaler å bytte ut kursfortegnelsen. Dette også med bakgrunn i at kursfortegnelsen er fra opprinnelig installasjon, men det er byttet ut innmaten i sikringsskapet.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Det er påvist isopor uten overdekning av ubrennbare overflater. Isopor er brennbar isolasjon og har krav til brannsikring. Isoporen må tildekkes med minst 8 mm tykke ubrennbare materialer.

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

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

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

Parkering
Parkering i garasje, samt biloppstillingsplasser på eiendommen.

Standard

Frittliggende enebolig oppført i 1965 over to plan, beliggende i et etablert boligområde på Prestegårdsjordet på Ridau. Boligen ble i 1984 utvidet med en romslig stuedel og ny terrasse. Hovedetasjen inneholder vindfang, gang, stue, kjøkken, baderom, toalettrom og tre soverom. Kjelleretasjen er innredet med kjellerstue, et innredet rom, vaskerom og tre boder. Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger, blant annet fornyelse av kjøkken, bad og toalettrom i 2012, nye avtrekksvifter på bad og kjøkken i 2026, samt ny inngangsdør med kodelås i 2023.

Entré:
Velkommen inn! Vindfanget har ytterdør fra 2023 med klart glassfelt og kodelås, og leder inn til en lys gang. Her er det plass til oppheng av yttertøy og skotøy. Gangen knytter sammen oppholdsrommene, soveromsfløyen og våtrommene i hovedetasjen.

Stue:
Stuen har en hyggelig atmosfære og de store vindusflatene slipper inn masse naturlig lys. Fra stuen er det direkte utgang til terrasse via balkongdør. Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord, og er utstyrt med en Jøtul peisovn med glassplate foran ildstedet. Stuen har parkettgulv og malte plater på vegg. Fra stuen er det åpen forbindelse inn mot kjøkkenet samt trappeforbindelse ned til kjelleretasjen.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning fra Ikea fra 2012 med slette fronter, laminerte skrog og folierte heltre benkeplater. Innredningen er utstyrt med over-, under- og høyskap, samt enkel kum med liten skyllekum og ett-greps blandebatteri. Det er integrert platetopp og komfyr, samt opplegg og plass for frittstående kjøleskap, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Rommet har mekanisk avtrekk med ny kjøkkenvifte montert i 2026, og plass til en koselig frokostplass ved vinduet. Kjøkkenet har parkettgulv og malte vegger.

Terrasse og uteplass:
Fra stuen er det utgang til en overbygd terrasse med spaltegulv av treverk og rekkverk. Her kan utelivet nytes uavhengig av vær og vind. Nedenfor terrassen ble det i 2022 etablert en platting på terreng med god plass til utemøblement.

Bad/toalettrom:
Badet i hovedetasjen ble pusset opp i 2012 og har flislagte vegger og gulv med elektrisk gulvvarme, samt malte plater i himling. Rommet er utstyrt med heldekkende servant på innredning med profilerte fronter, ett-greps blandebatteri, speil og belysning, dusjvegger med vegghengt dusjbatteri og gulvmontert toalett. Det er mekanisk og fuktstyrt avtrekk med ny baderomsvifte fra 2026.

Toalettrom:
Separat toalettrom i 1. etasje, pusset opp i 2012. Rommet har belegg på gulv, og malte panleplater på vegger og himling. Innredet med vegghengt servant med ett-greps blandebatteri, speil, belysning og gulvmontert toalett. Rommet varmes opp med elektrisk panelovn og har naturlig ventilasjon.

Tre soverom:
Hovedetasjen har tre soverom samlet i en egen fløy. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og garderobeskap, mens de to øvrige soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Det ble byttet stikkontakter på soverommene i 2020. Soverommene har laminatgulv og malte/tapetserte vegger.

Kjellerstue:
Lys og hyggelig kjellerstue utstyrt med åpen peis med murt omramming og ildfaste steiner. Overflatene består av laminatgulv og malt panel/malte sletter vegger. Rommet er ikke omsøkt og er ikke godkjent for varig opphold.

Innredet rom:
Rommet er ikke godkjent for varig opphold, men kan f.eks. brukes som hjemmekontor, musikkrom el. Her er det tregulv og malte vegger. laminatgulv og panelkledde vegger. Rommene i kjelleren er ikke omsøkt og er ikke godkjent for varig opphold.

Vaskerom:
Eldre vaskerom i kjelleren har malt betong på gulv, vegger med malt murpuss og malt siporex i himling. Rommet er utstyrt med enkel innredning med slette overflater, kran og avløp for vaskemaskin, eldre støpejernsluk og naturlig ventilasjon. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Parkett, laminat og belegg. Rom under terreng har laminat, heltre, teppe og malt betong.
Vegger: Malte plater, malt panel, malt tapet og tapet. Rom under terreng har malt panel, malt murpuss og siporex.
Himling: Malte plater, folierte plater og malt panel.

Lagring:
Gode lagringsmuligheter i boligen i tre boder og en romslig gang/bod i kjelleren. Eiendommen har i tillegg en frittstående garasje på 30 m² innredet med garasjeplass og bod, samt et uthus/redskapsbod på 5 m².

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

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

Innhold
Frittliggende enebolig over to plan som består av følgende rom:

1. etasje: Vindfang, stue, kjøkken, toalettrom, bad/toalettrom og tre soverom.
Kjeller: Kjellerstue, vaskerom, soverom og tre boder.

Boligen har terrasse og terrengplatting på totalt 48 m² med utgang fra stuen.

I tillegg er det oppført garasje med bod på 30 m² og uthus med bod på 5 m² på eiendommen.

Kjelleren er innredet og omgjort uten at dette er søkt om og uten at nødvendig godkjennelse er gitt av kommunen.

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

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

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

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

Byggeår
1965

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:
- Montert ny baderomsvifte, utført av Brødrene Mellby
- Montert ny kjøkkenvifte

2023:
- Byttet inngangsdør med kodelås
- Nye formpressede innvendige dører
- Påført Hey'di på kjellerytterveggер

2022:
- Etablert platting nedenfor terrasse
- Lagt inn fiber

2020:
- Byttet utelys og stikkontakter på soverom, utført av Brødrene Mellby

2014:
- Ny innmat i sikringsskap

2012:
- Pusset opp bad og toalettrom
- Ny kjøkkeninnredning

2003:
- Tilbygg av bod på garasjen.

Bebyggelse
Eiendommen består av en innholdsrik enebolig med frittstående garasje. Det er også oppført en redskapsbod på tomten.

Tomteforhold

Tomtetype
Festet
Tomteareal
Tomtestørrelse 1238.5 m²

Beskrivelse av tomten
Festet tomt på 1 238,5 m². Tomten er frodig og pent opparbeidet med gressplen, hekk, prydbusker og trær. Eiendommen har gode solforhold, og terrenget er flatt til svakt skrånende. Det er belegningsstein på innkjøring og gårdsplass noe som gir et rent og ryddig inntrykk. Eiendommen er delvis innhegnet med nettinggjerde. Ved innkjøringen er det et lite bygg til avfallsdunker.
På grunnkartet megler har mottatt fra kommunen er det oppgitt at tomtegrensene er middels nøyaktige.
Kjøper forplikter seg til å gjøre seg kjent med grunnkart/tomtegrenser. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Ifølge grunnkartet ser det ut til at det lille uthuset i det sørøstre hjørnet av eiendommen står helt inntil, og muligens delvis over, grensen mot naboeiendommen (gnr. 10, bnr. 159).
.....
Forholdet mellom grunneier/bortfester og fester reguleres blant annet i festekontrakten og i Lov om tomtefeste med forskrifter. Festeren har, i henhold til tomtefesteloven § 16, samme fysiske råderett over festetomten til bruk innenfor festeformålet som en eier har, så langt annet ikke følger av festeavtalen.

Grunneier/bortfester: Allstad grunneiendom AS
Festeavgift ved eierskifte : Kr 25 190,- pr år. Dette er opplyst av grunneier/bortfester den 17.09.2026.

Forholdet mellom grunneier/bortfester og fester reguleres blant annet i festekontrakten og i Lov om tomtefeste med forskrifter. Festeren har, i henhold til tomtefesteloven § 16, samme fysiske råderett over festetomten til bruk innenfor festeformålet som en eier har, så langt annet ikke følger av festeavtalen.

Overdragelse av festeretten forutsetter at samtykke fra grunneier foreligger før overtagelse og tinglysing av skjøte. Bortfester utarbeider eget tillegg til festekontrakt, som erstatter bortfesters signatur i skjøtet. Godkjenning kan bare nektes når det er saklig grunn til dette. Dersom godkjenning ikke er gitt innen to måneder fra det er søkt om, så regnes dette i følge tomtefesteloven som om godkjenning er gitt.

Festeavgiften er beregnet med utgangspunkt i at ny fester selv skal bo i huset på festetomten. Dersom ny fester ikke selv skal bo i huset er ikke tillegget til festekontrakten gyldig og vi ber om å bli kontaktet for å vurdere saken på nytt. Kontraktstillegget er ugyldig dersom ny fester er en juridisk person.

Eventuell innløsning av festetomten skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser. Innløsningstidspunktet inntrer i henhold til kontraktens og tomtefestelovens bestemmelser. I tilfeller der fester ikke har en lov- eller kontraktsfestet rett til innløsning vil det normalt ikke bli gitt tilbud om innløsning. Eventuell innløsning vil skje etter en konkret vurdering og til markedspris.

Opprinnelig festekontrakt ble tinglyst 05.10.1963 og det ble tinglyst nye vilkår vedr. feste den 17.10.2012.

Festekontrakten og nye vilkår er vedlagt i salgsoppgaven.

Årlig festeavgift
Kr 25 190

Regulering av festeavgift
Festeavgiften er engangsløftet og reguleres i henhold til konsumprisindeksen (KPI). Neste ordinære regulering er i 2038.

Grunneier har tatt følgende forbehold:
Festeavgiften er beregnet med utgangspunkt i at ny eier selv skal bo i huset på festetomten. Dersom ny fester ikke bor i huset eller for eksempel er en juridisk person, kan det påvirke ny festeavgift. Interessenter som er å anse som profesjonelle og/eller en juridisk person bærer ethvert ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser til nevnte forhold. Grunneier kan kreve at kjøper, etter budaksept, signerer egen erklæring som omhandler festeforholdets formål.

For øvrig vises til vedlagte festekontrakt i salgsoppgaven og brev fra Allstad grunneiendom AS.

Festekontrakt datert
10.07.1963.

Festetid
Festetiden er 99 år regnet fra 01.01.1963.

Når festetiden løper ut, og tomta ikke blir innløst, løper festeforholdet videre på samme vilkår som før uten oppsigelsesrett for bortfester, likevel slik at bortfesteren kan kreve regulering av festeavgiften etter reglene i tomtefesteloven. Festeforhold som er forlenget er evigvarende, og gjelder frem til festeavtalen blir sagt opp av festeren eller tomten blir innløst. Ved forlengelse kan bortfester kreve at festeavgiften skal reguleres slik at den svarer til 2 % av tomteverdi, med fradrag for verdiøkningen som festeren har tilført tomten, likevel slik at festeavgiften ikke skal overstige ca kr 16 060, - (2026-verdi) pr. mål.

Overdragelse av festeretten forutsetter at samtykke fra grunneier foreligger før overtagelse og tinglysing av skjøte. Bortfester utarbeider eget tillegg til festekontrakt, som erstatter bortfesters signatur i skjøtet.

Godkjenning kan bare nektes når det er saklig grunn til dette. Dersom godkjenning ikke er gitt innen to måneder fra det er søkt om, så regnes dette i følge tomtefesteloven som om godkjenning er gitt.

Innløsningsvilkår festekontrakt
Bortfester Allstad AS opplyser at eventuell innløsning av festetomten skjer etter en konkret vurdering og til markedspris, i henhold til festekontrakten og tomtefestelovens bestemmelser.

Festeren kan, etter tomtefesteloven kapittel 6, kreve å innløse en festetomt til bolig eller fritidsbolig når det er gått 30 år av festetiden, om ikke kortere tid er avtalt, eller når festetiden er ute. Etter det er gått 30 år kan festeren kreve innløsning av tomt til bolighus hver gang det er gått to nye år, og for festetomt til fritidshus hver gang det er gått ti nye år.

Innløsningsvilkår er regulert i tomtefesteloven. Lovens hovedregel er at innløsning kan kreves til 25 ganger oppregulert festeavgift på innløsningstidspunktet. For tidsbestemte festeavtaler (festeavtaler inngått for et gitt antall år) kan bortfester kreve at innløsningssummen skal være 40% av råtomteverdien på innløsningstidspunktet. Se tomtefesteloven kapittel 6 for utfyllende informasjon om innløsning.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 4 100 000,-
Omkostninger	Kr 108 190,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 4 208 190,-

Kjøpsomkostninger

Kr 4 100 000 Prisantydning

Omkostninger:
Kr 102 500 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr 4 600 Transportgebyr til grunneier vedr. overdragelse feste
Kr 108 190 Sum omkostninger

Kr 17 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 123 590 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 15 328 pr 2025
De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon, feiing, vann- og avløpsavgifter. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk. Avgiften er en kombinasjon av forskuddsbetaling for tjenester, abonnement og enkeltgebyrer som faktureres etter levert tjeneste.

Fakturert beløp i 2025:
- Avløp: kr 6 848,-
- Eiendomsskatt: kr 10 386,-
- Feiing: kr 587,-
- Renovasjon: kr 2 246,-
- Vann: kr 5 647,-

Totalt: kr 25 714,- (inklusive eiendomsskatt)

Eiendomsskatt

Kr 10 386 pr 2026
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom.
Eiendomsskatten utgjør 4 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget.
Eiendomsskattegrunnlaget på denne eiendommen er kr 4 081 000.
Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 020 368 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 4 081 470 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Eiendommen

Eierform
Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for opprinnelig bygning i kommunens arkiv.
Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan - og bygningsloven, men i tråd med plan- og bygningsloven § 21-10 (5) vil kommunen ikke lenger utstede ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Det har derfor ingen hensikt å søke om dette i ettertid. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører likevel at byggesaken ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak. Ulovlige oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk, dvs. disse stiller blant annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mm. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent arbeidene nå i ettertid. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg av bolig og skifting av panel på boligen, datert 23.10.1984. Dette gjelder vedtak fra 1979 (225/79) og 1983 (85/83).

Det foreligge følgende godkjente byggetegninger for tiltak på eiendommen:
- Tegning vedr. tilbygg av stue datert 26.04.1979 (sak 225/79). Tegningen viser plantegning 1. etasje og fasade.
Denne tegningen stemmer med dagens planløsning i 1. etasje med unntak av at vegg mellom kjøkken og spisestue er fjernet slik at det har blitt åpen løsning.

- Tegning vedr takoverbygg på terrassen datert 26.04.1979 (stemplet fra kommunen 07.02.2002).
Denne stemmer med dagens situasjon.
Det foreligger ikke ferdigattest på takoverbygg på terrassen.

- Tegning garasje med bod, datert 26.04.1979, stemplet fra Hamar kommune 27.02.2003.
Tegningen stemmer med dagens situasjon.
Det foreligger ikke ferdigattest på garasjen.

- Tegning frittstående redskapsbod (uthus), datert 29.06.2004 og stemplet fra kommunen den 21.07.2004 .
Tegningen stemmer med dagens situasjon.
Det foreligger ikke ferdigattest på uthus/redskapsbod.
.....
Kjelleren er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Kjelleren er i de godkjente tegningene fra 1962 opprinnelig tegnet inn med tilleggsdel (vaskerom, boder, hobbyrom og garasje) samt som uutgravd areal, men benyttes i dag som varig opphold i form av kjellerstue, innredet rom, vaskerom, ganger og boder. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko. Arealet i kjelleren er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig, og området er regulert iht. følgende planer:

- Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, ikrafttredelsesdato 30.05.2018
Delareal 1 238 m2
KPHensynsonenavnH330_
KPFare Radon

Delareal 1 212 m2
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal 44 m2
KPHensynsonenavnH220_
KPStøy Gul sone iht. T-1442

Delareal 26 m
Arealbruk Veg,Nåværende

Eiendommen berøres av hensynssone H220: Gul støysone. Gul sone (H220): Området er støyutsatt og støyfølsom bebyggelse iht. T-1442 bør unngås. Støyfølsom bebyggelse kan likevel tillates dersom en nærmere støyvurdering viser at avbøtende tiltak kan bringe støybelastningen under anbefalte grenseverdier i T-1442.

Eiendommen berøres av hensynssone H330: Radon (Faresone). For ny bebyggelse gjelder bestemmelser i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven med krav om radonforebyggende

tiltak i bygning for varig opphold (§ 13-5). For eksisterende bebyggelse anbefales det å utføre tiltak ved radonkonsentrasjon høyere enn 100 Bq/m³ luft.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. Området der eiendommen ligger, er markert med særlig høy aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) og Norges geologiske undersøkelse (NGU), www.dsa.no og www.ngu.no
.....
- Reguleringsplan for Sagenga- Prestegårdsjordet 1med bestemmelser (plan-ID 61V), ikrafttredelsesdato 29.06.1981.
Delareal 23 m2
Formål Kjørevei

Delareal 1 213 m2
Formål Boliger
.....
- Reguleringsplan for Ridabu 1med bestemmelser (plan-ID 71V), ikrafttredelsesdato 26.06.1987.
Delareal 2 m2
Formål Kjørevei.

Pågående plansaker i området:
- Kommuneplanens arealdel 2028-2049 (plan-ID 2025008), status: Planlegging igangsatt.

Området der eiendommen ligger kan endres og utvikles. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

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

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På planopplysninge som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. særlig høy aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye

radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, www.stralevernet.no og www.ngu.no.

Heftelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1963/4117-3/11 05.10.1963 FESTEKONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 92
OVERDRAGELSE AV FESTERETTEN TIL ANDRE ENN FESTERENS ARVINGER ER BETIGET AV KIRKEDEPARTEMENTET OG KOMMUNENS SAMTYKKE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2012/865882-2/200 17.10.2012 ** NYE VILKÅR - FESTE
Årlig festeavgift: NOK 16 647

Festekontrakten gjelder feste av tomt (Krystallvegen 2) under Vang prestegård. Festetiden er 99 år regnet fra 01.01.1963. Bortfester har panterett i hus og anlegg for forfalt festeavgift, med opptrinnsrett for offentlige lån. Overdragelse av festeretten til andre enn festerens arvinger samt framleie krever samtykke fra bortfester og kommunen. Fester har gjerdeplikt, svarer for skatter og offentlige avgifter, samt opparbeidelse og vedlikehold av vei, vann- og avløpsledninger. Ved festets opphør foreligger ingen innløsningsplikt for bygninger eller forbedringer, og tomten kan kreves ryddet innen fire måneder dersom ikke annet avtales.

Ved tillegg tinglyst 17.10.2012 ble festeavgiften oppregulert til kr 16 647,- per år.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.
Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant

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

TV/Internett/Bredbånd

Selger har opplyst i sin egenerklæring at boligen har innlagt fiberkabel.
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og TV-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Andre utgifter
Årlig festeavgift: kr 25.190,-.

Energi
Oppvarming
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet og vedfyring. Det er varmekabler på bad/toalettrom i 1. etasje og panelovn på toalettrom samt i enkelte rom ellers.
Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Boligen har ett-løps teglsteinspipe fra byggeåret.
I stuen er det en peisovn av type Jøtul med gnistsikring foran ildstedet av glassplate.
I innredet rom i kjeller som benyttes som kjellerstue er det åpen peis med murt omramming og gnistsikring foran ildstedet av ildfaste steiner.

I tilstandsrapporten er det anmerket følgende:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for pipen.
- Ildfast plate mangler på gulvet foran åpen peis i kjelleren og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Strømforbruk
Det antas et årlig forbruk på ca 20.000 - 30.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025.
Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.
Bindingstid:
Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.
Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.
Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Energikarakter
E.

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

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

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig
Morten Silkebækken AS V/ Morten Silkebækken
morten@hamartakst.no
900 79 435

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 21.09.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

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

Spørsmål 1:
Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Svar: Ja.
Litt soppskade på taklist
Oppfølgingsspørsmål:
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

Spørsmål 2:
Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Svar: Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Brødrene Mellby
Beskrivelse av arbeidet: Bytting av dårlig baderomsvifte. Merker stor forbedring med tilbakeslag spjeld og fuktsensor.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Spørsmål 4:
Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
Svar: Ja.
Det var fuktinntrengning i kjeller en gang, Ikke mye vann som kom inn, og det ble benyttet langt rør til takrenne utenfor og det har ikke hendt igjen.

Oppfølgingsspørsmål:
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Svar: Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Det ble benyttet et rør til takrennen utenfor og tettet der vannet kom inn i kjeller. Og det har ikke vært antydning til dette problemet i etterkant.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Jeg har byttet inngangsdør med kodelås selv. Har også brukt gummilister rundt vinduer.

Spørsmål 6:
Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
Svar: Ja.
Kondens på verandadør. Kan være problemer med å få opp vinduer noen ganger.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Spørsmål 7:
Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
Svar: Ja, kun av ufaglært.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Har laget platting nedenfor veranda selv.

Spørsmål 10:
Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
Svar: Ja.
Det kommer en kjellerlukt av og til. Ingen dugg på vinduer.
Oppfølgingsspørsmål:
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Svar: Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Beskrivelse av arbeidet: Har brukt fuktfjerner i alle rom i kjeller i flere år. Og alle luker er åpne så det blir gjennomtrekk.

Spørsmål 12:
Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
Svar: Ja.
I vaskekjeller har det vært litt fuktig

Oppfølgingsspørsmål:
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Svar: Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Har brukt noen strøk med Hey di til mur på alle fire vegger.

Spørsmål 13:
Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
Svar: Ja.
Har hatt mus på loftet, men ikke ofte. Musefeller har blitt brukt.
Oppfølgingsspørsmål:

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Svar: Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Beskrivelse av arbeidet: Musefeller.

Spørsmål 17:
Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
Svar: Ja.
Baderomsvifte skiftet pga for dårlig avsug.
Kjøkkenvifte ble byttet i 2026
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Beskrivelse av arbeidet: Byttet baderomsvifte i 2026 av faglært. Byttet kjøkkenvifte selv i 2026

Spørsmål 23:
Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Svar: Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Brødrene Mellby
Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut alle utelys. Byttet stikkontakter soverom.

Spørsmål 26:
Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Svar: Ja.
Huset ble bygd i 1965 og rehabilitert/ombygd i 1984 med større stuedel og veranda.
Bad og kjøkken ble pusset opp i 2012
Oppfølgingsspørsmål: Er tiltaket godkjent av kommunen?
Svar: Ja.
Huset ble bygd i 1965 og ombygd i 1984 med større stuedel og veranda
Bad og kjøkken ble pusset opp i 2012

Spørsmål 26:
Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
Svar: Ja.
Tomtefeste avtalen blir justert opp for ny kjøper.

Spørsmål 37:
Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Svar: Ja.
Oppfølgingsspørsmål:
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Svar: Ja.
Svartsopp på garasje og bod
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Spørsmål 38:
Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, kun av ufaglært.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Gravd ned fiberkabel fra Krystallvegen og gjennom hagen til huset.
Husker ikke riktig årstall det ble gjort.

Spørsmål 40:
Er det bestilt Norgespris på strøm?
Svar: Ja.
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Eier

Eier
Øystein Brandt

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

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

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

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

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

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

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

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

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

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

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

Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse
Diverse
- Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025.
Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.
Bindingstid: Gjelder ut 2026

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. I denne boligen er det integrert koketopp og stekeovn som medfølger. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.
Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Overtakelse

Overtakelse

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

Visning

Visningsinformasjon

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

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon: 1,60 %
Tilstandsrapport: fra kr 18 000

Kommunale opplysninger og kart: fra kr 4 000
Oppgjørshonorar: kr 9 900
Registersøk/screening: kr 1950
Tilretteleggingsgebyr: kr 19 900
Markedspakke: kr 23 000
Honorar for visning (pr. stk): kr 3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Oppslag grunnbok: kr 612
Opplysninger fra grunneier: kr 1 500
Servitutter pr. stk: kr 260
Foto: fra kr 4 450
Boligselgerforsikring: kr 22 960
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 10 755

Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 176 177,- og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg. Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden.

Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, inntil kr 25.000,- for utført arbeid og medgått tid. Vederlaget vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. I tillegg kommer vederlag for markedsføring, visninger, tilretteleggingshonorar, samt eksterne utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Foto: EFKT. Fotograf: Jonas Hasselgren

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

Finansiering

Finansiering og forsikring

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

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.
Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

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

Megler

Oppdragsanvarlig / ansvarlig megler
Anne-Lise Søstumoen
eiendomsmegler
anne-lise.sostumoen@em1ostlandet.no
Tlf: 913 77 215

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

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

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





Velkommen til Krystallvegen 2! Foto: EFKT. Fotograf: Jonas Hasselgren



Frittliggende og innholdsrik enebolig over to plan med romslig tomt, beliggende i et veletablert og rolig boligområde på Ridabu.



Velkommen inn! Entréen har ytterdør fra 2023 med kodelås og adkomst videre inn til gangen.



Gangen knytter rommene i etasjen sammen og leder inn mot stuen.



Stuen har god plass til en stor sittegruppe foran det brede vinduspartiet.



Stuen ble utvidet med tilbygg i 1984 og har utsyn mot den skjermede hagen.



Romslig stue i første etasje med peisovn fra Jøtul og direkte utgang til overbygd terrasse.



Mellom stuen og spiseplassen står en Jøtul peisovn med glassplate på gulvet.



Spiseplassen har plass til langbord og ligger i åpen tilknytning til kjøkkenet.



Den åpne passasjen mellom kjøkken og spisestue gir en naturlig flyt i oppholdsrommene.



Kjøkkeninnredningen fra Ikea har slette fronter og folierte benkeplater.



Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp og komfyr samt godt med benkeplass.



Koselig og praktisk frokostplass ved kjøkkenvinduet med utsikt mot hagen.



Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og nattbord.



Soverom 2 i første etasje med plass til enkeltseng, skrivepult og oppbevaring.



Tredje soverom i etasjen, innredet med garderobeskap og vindu mot hagen.



Badet har flislagte overflater, varmekabler i gulvet og dusjhjørne med buede glassdører.



Separat toalettrom ved entréen, pusset opp i 2012 med servant og toalett.



Kjellerstuen er innredet med åpen, murt peis og plass til sofagruppe. Rommet er ikke omsøkt.



Kjellerstuen har laminat på gulvet og panelkledde vegger. Rommet er ikke omsøkt.



Innredet rom i kjelleren med tregulv og plass til hobbyaktiviteter. Rommet er ikke omsøkt.



Bod i kjelleretasjen med teppegulv og gode oppbevaringsmuligheter.



Eldre vaskerom i kjelleren med opplegg for vaskemaskin og plass til tørkestativ. Oppgraderingsbehov.



Overbygd terrasse i treverk med god plass til hagemøbler og sittegruppe.



Fra den overbygde terrassen er det trappeadkomst ned til markplattingen.



Markplattingen fra 2022 er etablert nedenfor terrassen og er skjermet med levegg.



Plattingen har god plass til paviljong og spisebord for utendørs måltider.



Eiendommen har en flat og pent beplantet hagetomt som rammer inn boligen.



Innkjøring med belegningsstein. Frittstående garasje og tilstøtende bod.



Velkommen til Krystallvegen 2! Foto: EFKT. Fotograf: Jonas Hasselgren

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

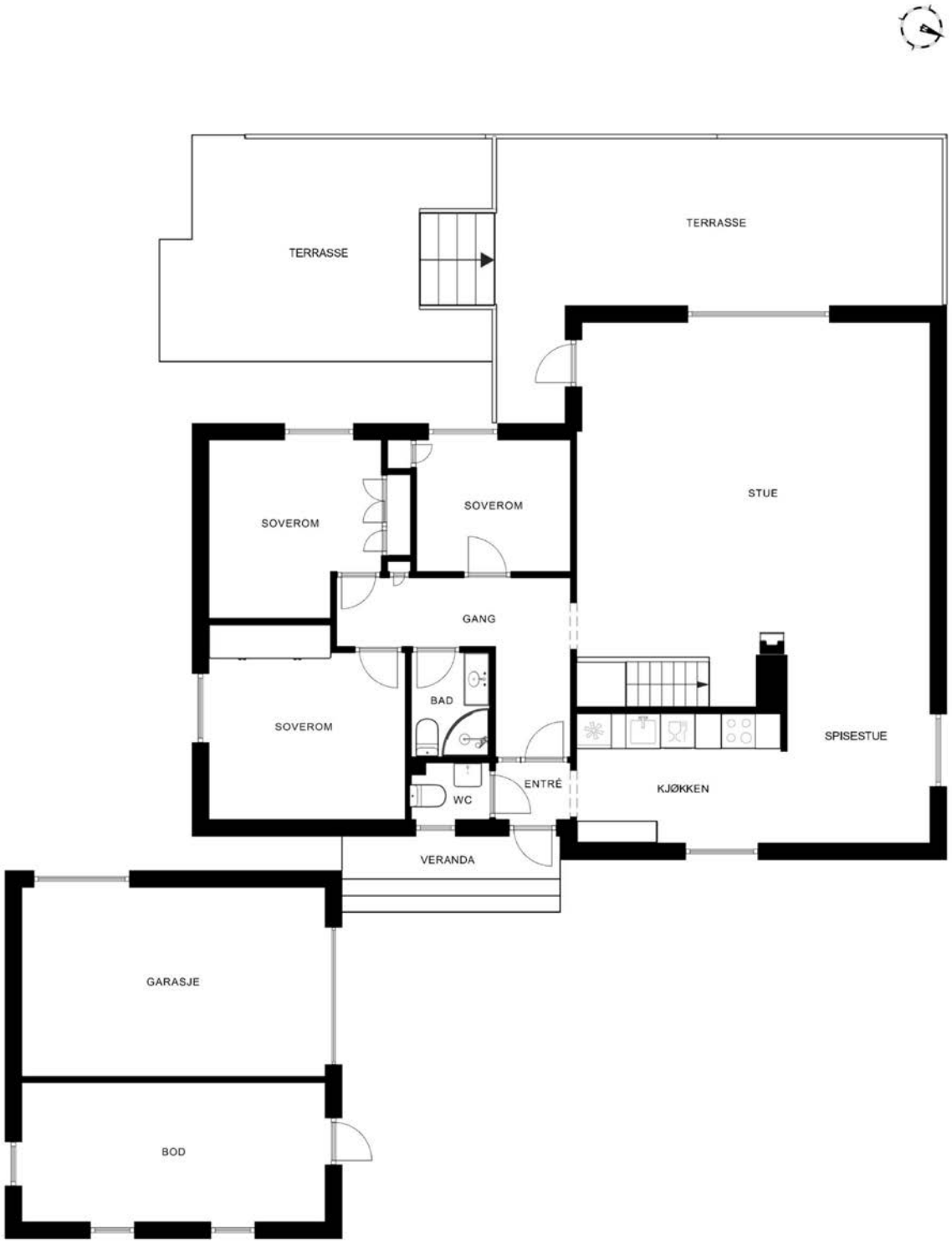
1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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

Oppdatert 10.12.19

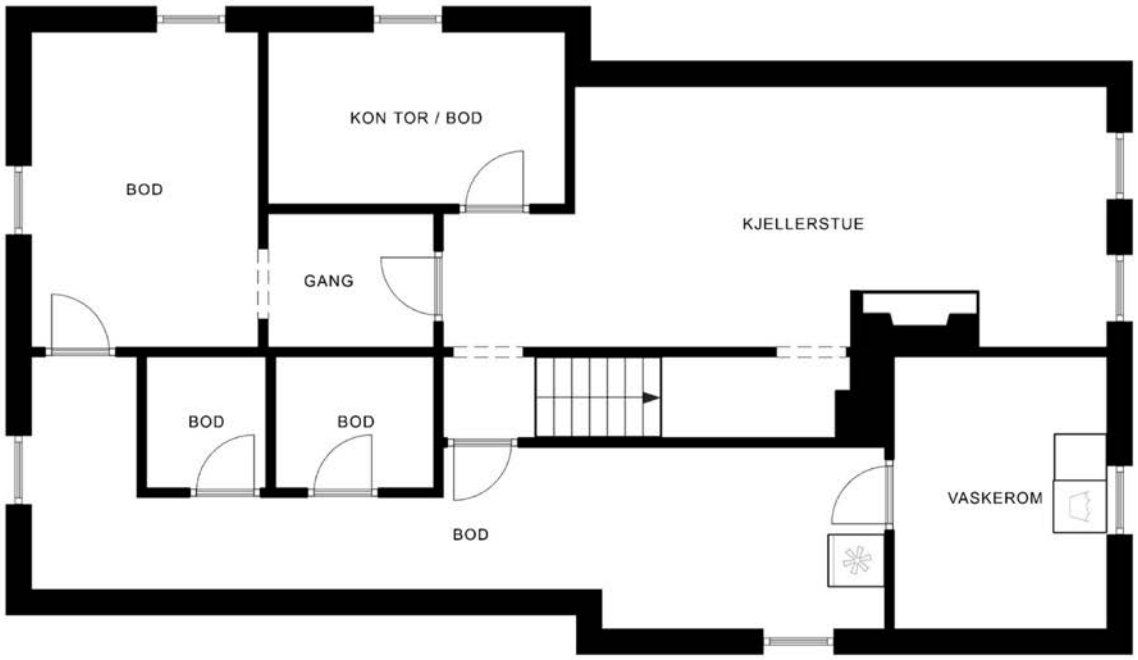
Plantegning 1. etasje + garasje



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

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

Plantegning kjeller



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

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

KRYSTALLVEGEN 2

Nabolaget Åker gard/Vidarshov - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Vang kirke	Totalt 13 ulike linjer	**2 min** 0.2 km
Hamar stasjon	Linje F6, RE10, RE11, R60	**8 min** 3.9 km
Oslo Gardermoen		**53 min**

SKOLER

Ridabu skole (1-7 kl.)	314 elever, 17 klasser	**4 min** 0.3 km
Lovisenberg skole (1-7 kl.)	127 elever, 9 klasser	**4 min** 2.6 km
Ener ungdomsskole (8-10 kl.)	347 elever, 25 klasser	**11 min** 0.9 km
Hamar katedralskole	1300 elever	**11 min** 6.1 km
Storhamar videregående skole	410 elever	**13 min** 5.9 km

> «Trygt, pent og trivelig»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

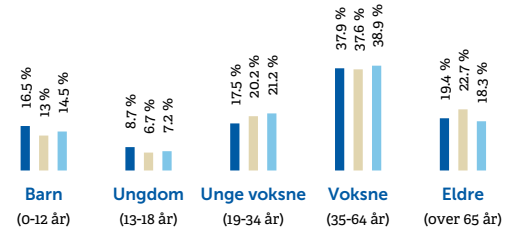
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Åker gard/Vidarshov	1 026	449
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Åker barnehage (1-5 år)	65 barn	**8 min** 0.6 km
Ridabu barnehage		**14 min**
Ridabu barnehage (0-5 år)	54 barn	**14 min** 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ridabu	PostNord	**5 min** 0.4 km
Rema 1000 Ridabu	PostNord	**13 min** 1.1 km

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

Nabolagsprofil side 2

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 81/100

SPORT

Ridabu skole Aktivitetshall, ballspill	**5 min** 0.4 km
Visju Ballplass Ballspill	**8 min** 0.7 km
PDL Center Hamar	**6 min**
EVO Hamar	**7 min**

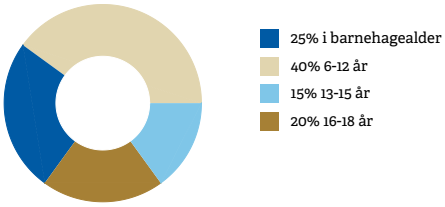
BOLIGMASSE



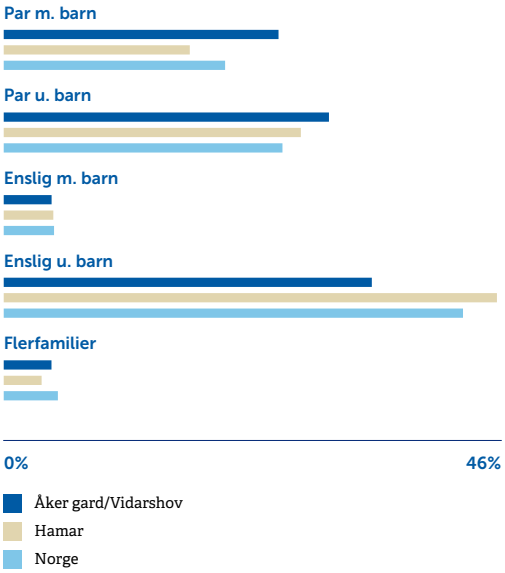
VARER/TJENESTER

CC Mart'n	**7 min**
Apotek 1 Østbyen	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

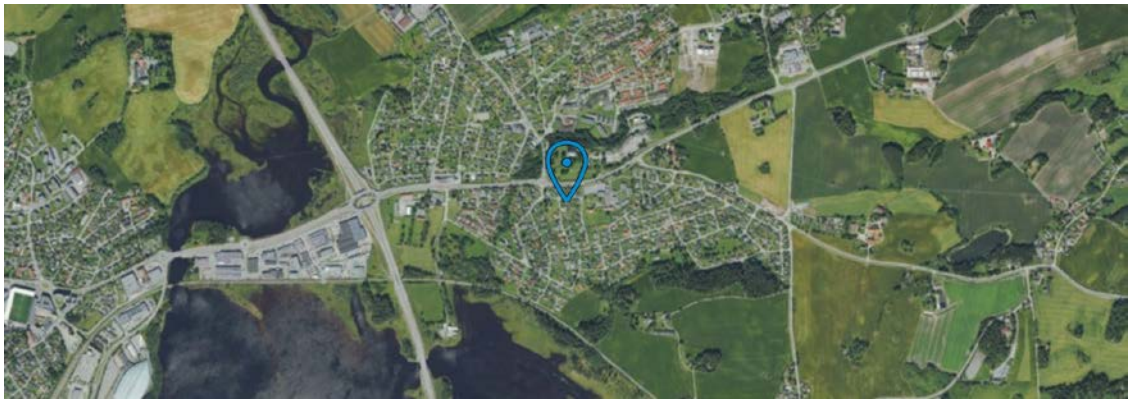


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**35%**	**33%**
Ikke gift	**54%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

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

Nabolagsprofil side 3





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Krystallvegen 2, 2322 RIDABU
HAMAR kommune
gnr. 10, bnr. 1, fnr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m² BRA-i: 175 m²



Befaringsdato: 21.09.2026 **Rapportdato:** 21.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20273-2490 **Eiendomsverdi ref nr:** RE8272

Autorisert foretak: Morten Silkebækken AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Silkebækken **Vår ref:** Morten Silkebækken

Morten Silkebækken AS

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

MORTEN SILKEBÆKKEN AS

DIN LOKALE TAKSTMANN

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Morten Silkebækken

Uavhengig Takstingeniør

morten@hamartakst.no

900 79 435

Morten Silkebækken AS
Torggata 146
2317 HAMAR

Krystallvegen 2, 2322 RIDABU
Gnr 10 - Bnr 1
3403 HAMAR

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Morten Silkebækken AS
Torggata 146
2317 HAMAR

Krystallvegen 2, 2322 RIDABU
Gnr 10 - Bnr 1
3403 HAMAR

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av flat sementtakstein fra 1965 og betongtakstein fra 1984. Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, så vil vurderingen av disse bygningsdelene være begrenset av dette.
Takrenner, nedløp og beslag av metall fra 1965 og 1984.
Saltak konstruksjon av plassbygde taksperrer fra 1965 og 1984.
Undertak av trepanel fra 1965 og 1984. Deler av takkonstruksjon er kompakt og uten kontrollmuligheter.
Veggkonstruksjon av siporex/Y-tong fra 1965.
Bindingsverkskonstruksjon fra 1984. Utvendige fasader med bordkledning fra 1984.
Koblede vinduer og varevinduer fra 1965. Malt trevindu med 2-lags isolerglass fra 2001.
Malt ytterdør fra 2023 med klart glassfelt. Malt balkongdør med 3-lags thermopanglass fra 1981.
Inngangsparti med konstruksjoner og spaltegulv av treverk. Terrasse med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk.
Platting på terrenget (understøttet av bjelker og/eller søylepunkter) med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk.
Utvendige trapp med konstruksjoner og trinn, rekkverk og håndlist av treverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv med parkett, laminat og belegg. Overflatene er pusset opp.
Innvendige vegger med malte plater, malt panel, malt tapet og tapet. Innvendige himlinger med malte plater, folierte plater og malt panel. Overflatene er pusset opp.
Plate på mark av støpt betong i kjelleren. Etasjeskillere av siporex-elementer (1965) og trekonstruksjoner (1984) i 1. etasjen. Det er ved stikkprøvekontroll målt lokal høydeforskjell på 20 mm på stuen. Det er ved stikkprøvekontroll målt totalhøydeforskjell på 20 mm på stuen. Det er ved stikkprøvekontroll målt høydeforskjell på 37 mm mellom rommene. Sistnevnte gjelder mellom gangen og badet.
Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med særlig høye forekomster av radon.
Ett-løps teglsteinspipe fra byggeåret. Vedovn i 1. etasjen av type Jøtul med gnistsikring foran ildstedet av glassplate. Åpen peis med murt omramming og gnistsikring foran ildstedet av ildfaste steiner.
Rom under terreng har gulv med laminat, heltre, teppe og malt betong, samt vegger med malt panel, malt murpuss og siporex.
Hulltaking er foretatt i kjellerstuen og det er påvist avvik i konstruksjonene. Det anbefales at konstruksjoner ikke lukkes ved 18 vekt-% eller mer, samt at det ved ca. 28 vekt-% så er det fritt vann i konstruksjonene. Det opplyses på generelt grunnlag av påførede yttervegger og oppofrede gulv i rom under terreng er risikokonstruksjoner med hyppige skadefrekvenser.
Kryprom/-kjeller mot terrenget under trebjelkelag og/eller stubbloft. Det opplyses på generelt grunnlag at kryprom mot terreng under trebjelkelag og/eller stubbloft er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppige skadefrekvenser.
Tretrapp mellom etasjene.
Innvendige dører i utførelse malt formpresset (2023), samt malt heltre, malt slett og ubehandlet heltre (eldre dører).
Eier opper om at det har vært skadedyr/gnagere i boligen.
Oppvarming med elektrisitet og ved.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. etasje › Bad/toalettrom
Teknisk forskrift fra 2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vegger med fliser og himlinger med malte plater.
Gulv med fliser. Varmekilde er elektriske varmekabler. Det er målt nivåforskjell på 12 mm mellom toppen av flis ved terskel og toppen av sluket.
Smøremembran uten dokumentert utførelse. Plastsluk.
Innredning med profilerte fronter, heldekkende servant, ett greps blandebatteri, speil og lys. Dusjvegger og vegghengt dusjbatteri.
Gulvmontert toalett.
Mekanisk og fuktighet avtrekk med utkast til friluft. Det er etablert tilluft fra tilliggende rom. Anbefaler ikke innadslående dør til bad.
Hulltaking er forsøkt foretatt inne i veggen mellom våtrommet og toalettrommet. Veggkonstruksjonene omkring badet består av siporex og hulltaking er derfor ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Byggeforskriften fra 1969. Vegger med malt murpuss, himling med malt siporex, samt gulv med malt betong. Varmekilde er ikke påvist.
Eldre soil-/støpejernsluk. Enkel innredning med slette overflater.
Kran og avløp til vaskemaskin. Naturlig ventilasjon. Det er ikke etablert tilluft fra tilliggende rom. Våtrommets forventede brukstid er oppbrukt.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Fuktsøk på gulvet/våtsonen indikerer forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning av type Ikea med slette fronter, laminerte skrog og heltre benkeplater som er folierte. Over-, under- og høyskap.
Enkel kum med liten skyllekum og ett-greps blandebatteri. Integrerte hvitevarer som platetopp og komfyr. Plass til frittstående hvitevarer som kjøleskap, microbølgeovn og oppvaskmaskin. Ikke montert komfyrvakt.
Mekanisk avtrekk med utkast til friluft.

SPESIALROM Gå til side

Vegger og himling med malte plater. Gulv med belegg.
Vegghengt servant, ett greps blandebatteri, speil og lys. Gulvmontert toalett. Varmekilde er elektrisk panelovn.
Naturlig ventilasjon/avtrekk. Det er ikke etablert tilluft fra tilliggende rom.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger av kobber. Stoppekranen er plassert i kjelleren. Rørføringene har en varierende alder.
Innvendige avløpsrør av soil/støpejern og plast/pvc. Rørføringene har en varierende alder.
Naturlig ventilasjon via ventiler. Mekanisk punktventilasjon.
Varmtvannstank på 200 liter av nyere/ukjent årgang.
Tre-faset elektrisk anlegg. Sikringsskap med strømmåler, hovedsikring 3x40A og jordfeilautomater for 10 kurser.
Montert brannslukningsapparat. Montert røykvarslere.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Opprinnelig byggegrunn av jord-/morenemasser.
Dreneringen er fra byggeåret. Ikke synlig tettesjikt over terrenget.
Grunn- og ringmur av støpt og armert betong. Kjellergulv av støpt betong.
Eiendommen ligger i et flatt/svakt skrånende terreng. Naturgitt med interne fallforhold på tomten.
Utvendige avløpsrør av sement e.l. Utvendige vannledninger av jern e.l. Tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Boligens 1. etasje stemmer i all hovedsak overens med dagens bruk. Kjelleren er innredet og sin helhet utgravd. Kjelleren stemmer derfor ikke med hva som er byggesøkt og godkjent.

Garasje

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

Fremlagte plantegninger stemmer med dagens bruk.

Uthus

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

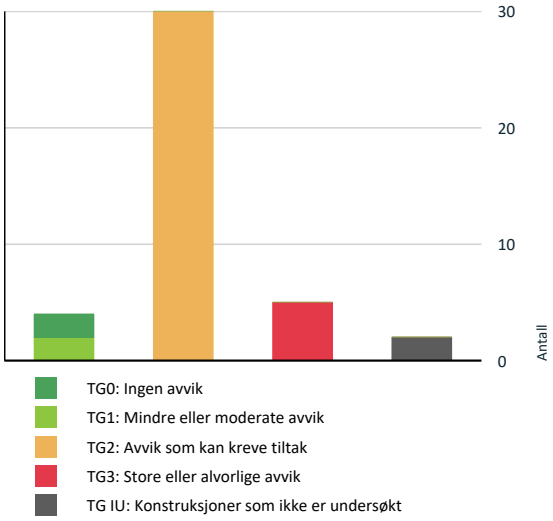
Fremlagte plantegninger stemmer med dagens bruk.

Morten Silkebækken AS
Torggata 146
2317 HAMAR

Krystallvegen 2, 2322 RIDABU
Gnr 10 - Bnr 1
3403 HAMAR

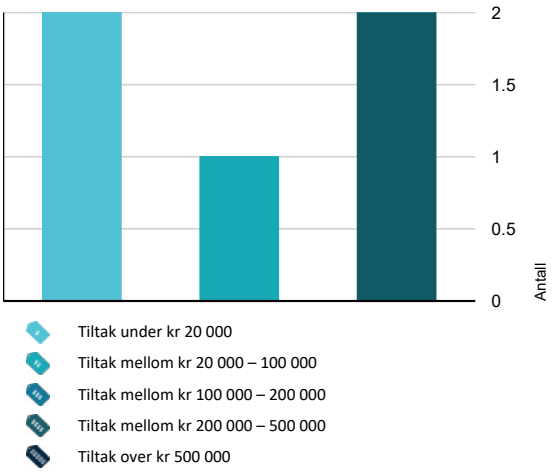
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/toalettrom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

Morten Silkebækken AS
Torggata 146
2317 HAMAR

Krystallvegen 2, 2322 RIDABU
Gnr 10 - Bnr 1
3403 HAMAR

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. etasje > Bad/toalettrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side
Utvendig > Ytterdører Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/toalettrom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/toalettrom > Overflater, vegger og himling Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/toalettrom > Overflater gulv Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/toalettrom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side
Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på inngangspartiet. Gå til side
- Rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet foran åpen peis i kjelleren og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på den ene vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har noe løst rekkverk.
- Trappen har lav lysåpning mellom trinnene og etasjeskillet noe som medfører at man kan stange hodet i etasjeskillet.
- Kursfortegnelse samsvar ikke med størrelsen på hovedsikringen.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.
- Det er påvist isopor uten overdekning av ubrennbare overflater. Isopor er brennbar isolasjon og har krav til brannsikring.

Morten Silkebækken AS
Torggata 146
2317 HAMAR

Krystallvegen 2, 2322 RIDABU
Gnr 10 - Bnr 1
3403 HAMAR

Sammendrag av boligens tilstand

Morten Silkebækken AS
Torggata 146
2317 HAMAR

Krystallvegen 2, 2322 RIDABU
Gnr 10 - Bnr 1
3403 HAMAR

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1965

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Benyttes av eier

Standard
Bygget har normal standard byggeåret tatt i betraktning.

Vedlikehold
Bygget har noe etterslep hva gjelder vedlikehold og oppgraderinger.

Tilbygg / modernisering

1984	Tilbygg	Stuen ble tilbygget, samt etablert ny terrasse.
2012	Modernisering	Badet og toalettrommet ble pusset opp.
2012	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning.
2014	Modernisering	Ny innmat i sikringsskapet.
2014	Modernisering	Ny varmtvannstank.
2020	Modernisering	Byttet ut alle utelys. Byttet stikkontakter soverom.
2022	Modernisering	Laget platting nedenfor terrasse.
2022	Modernisering	Lagt inn fiber.
2023	Modernisering	Noen strøk med Hey di til mur på alle fire kjellerytterveggger.
2023	Modernisering	Byttet inngangsdør med kodelås.
2026	Modernisering	Montert ny baderomsvifte.
2026	Modernisering	Montert ny kjøkkenvifte.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av flat sementtakstein fra 1965 og betongtakstein fra 1984. Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, så vil vurderingen av disse bygningsdelene være begrenset av dette.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mose og overflateslitasje som er symptomer på svekkelse.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov.

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.





TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall fra 1965 og 1984.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist større skader som åpne skjøter på nedløpene, samt punktvise lekkasje på takrenner og nedløp.

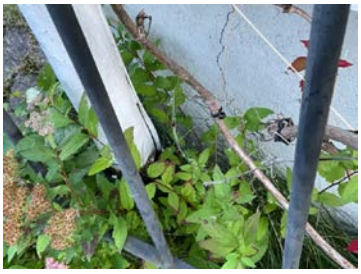
Konsekvens/tiltak

• Takrenner og nedløp må byttes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak konstruksjon av plassbygde taksperrer fra 1965 og 1984. Undertak av trepanel fra 1965 og 1984. Deler av takkonstruksjon er kompakt og uten

kontrollmuligheter.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist noen skjolder i takkonstruksjonen og undertaket.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.

Konsekvens/tiltak
- Årsak til skjolder bør avdekkes. Deretter bør avviket utbedres.
- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Mangelfull kondensisolering kan føre til kondensdannelse og fuktpåvirkning på takkonstruksjon/loft, med risiko for mugg-, råte- og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.
- Det anbefales å etterisolere rør, ventilasjonskanaler og andre aktuelle installasjoner for å redusere kondensdannelse og fuktbelastning.







TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjon av siporex/Y-tong fra 1965. Bindingsverkskonstruksjon fra 1984. Utvendige fasader med bordkledning fra 1984.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.
- Det er påvist punktvise skader i teglflisforblendingen ved inngangspartiet.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Det anbefales å utbedre skadene lokalt og kontrollere at det ikke foreligger underliggende årsaker.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.






TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Koblede vinduer og varevinduer fra 1965. Malt trevindu med 2-lags isolerglass fra 2001.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer da flere vinduer mangler under- og overbeslag.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at flere vinduer må skiftes ut.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
- Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.
- Det må foretas lokal utbedring.

Morten Silkebækken AS
Torggata 146
2317 HAMAR

Krystallvegen 2, 2322 RIDABU
Gnr 10 - Bnr 1
3403 HAMAR

Tilstandsrapport






TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt ytterdør fra 2023 med klart glassfelt. Malt balkongdør med 3-lags thermopanglass fra 1981.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer da det ikke er montert over- og underbeslag.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist enkelte punktert glass i balkongdøren.

Konsekvens/tiltak

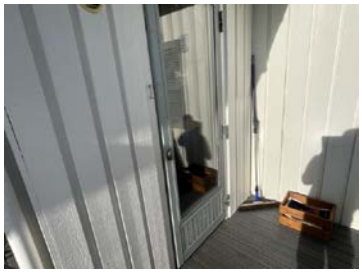
- Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettingsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Punkterte glass gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for varmetap og kondens.
- Det anbefales å skifte ut defekte glass for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Morten Silkebækken AS
Torggata 146
2317 HAMAR

Krystallvegen 2, 2322 RIDABU
Gnr 10 - Bnr 1
3403 HAMAR

Tilstandsrapport






TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Inngangsparti med konstruksjoner og spaltegulv av treverk. Terrasse med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist værslitte/oppsprukne overflater av treverk/trevirke.
- Det er ikke montert rekkverk på inngangspartiet.
- Rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.
- Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Morten Silkebækken AS
Torggata 146
2317 HAMAR

Krystallvegen 2, 2322 RIDABU
Gnr 10 - Bnr 1
3403 HAMAR

Tilstandsrapport






TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Platting på terrenget (understøttet av bjelker og/eller søylepunkter) med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.




TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapp med konstruksjoner og trinn, rekkverk og håndlist av treverk.

Vurdering av avvik:

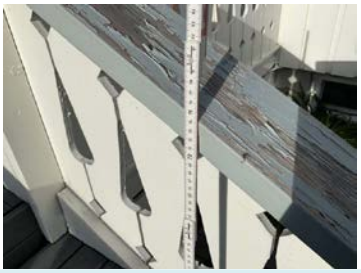
- Det er påvist værslitte/oppsprukne overflater av treverk/trevirke.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulv med parkett, laminat og belegg. Overflatene er pusset opp.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist en lamell på parkettgulvet som har reist seg, samt enkelte skjøter på laminatgulvet som også har reist seg. Forholdene skyldes mest sannsynlig bruk av for mye vann ved renhold.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.







TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger med malte plater, malt panel, malt tapet og tapet. Innvendige himlinger med malte plater, folierte plater og malt panel. Overflatene er pusset opp.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist støvkondens og heksesot/kjemisk sverting.

Konsekvens/tiltak

- Støvkondens og kjemisk sverting kan gi misfarging og indikere ubalanse i inneklima, ventilasjon eller materialpåvirkning.
- Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt rengjøre og vurdere kilder til forurensning eller avdamping.







TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Plate på mark av støpt betong i kjelleren. Etasjeskillere av siporex-elementer (1965) og trekonstruksjoner (1984) i 1. etasjen. Det er ved stikkprøvekontroll målt lokal høydeforskjell på 20 mm på stuen. Det er ved stikkprøvekontroll målt totalhøydeforskjell på 20 mm på stuen. Det er ved stikkprøvekontroll målt høydeforskjell på 37 mm mellom rommene. Sistnevnte gjelder mellom gangen og badet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

- Nivåforskjellen på stuen har kommet etter at boligen ble tilbygget. Tilbygget har sunket/satt seg mer enn opprinnelig tenkt. Det er ingen konstruksjonsmessige utfordringer med bakgrunn i denne nivåforskjellen og tiltak anses ikke som nødvendig.
- Nivåforskjellen mellom gangen og badet er en normal nivåforskjell med bakgrunn i hvordan badet er bygget opp. Baderomsgulvet har en påstøp med overflater av fliser som gjør at gulvet vil ligge høyere enn gulvet i gangen. Det anses ikke nødvendig med tiltak.



Radon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med særlig høye forekomster av radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Ett-løps teglsteinspipe fra byggeåret. Vedovn i 1. etasjen av type Jøtul med gnistsikring foran ildstedet av glassplate. Åpen peis med murt omramming og gnistsikring foran ildstedet av ildfaste steiner.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for pipen.

• Ildfast plate mangler på gulvet foran åpen peis i kjelleren og øker risikoen for at gløer eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det er påregnelig med rehabilitering på sikt.

• Det anbefales å montere ildfast plate foran ildstedet i henhold til gjeldende krav.

Tilstandsrapport






TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har gulv med laminat, heltre, teppe og malt betong, samt vegger med malt panel, malt murpuss og siporex. Hulltaking er foretatt i kjellerstuen og det er påvist avvik i konstruksjonene. Det anbefales at konstruksjoner ikke lukkes ved 18 vekt-% eller mer, samt at det ved ca. 28 vekt-% så er det fritt vann i konstruksjonene. Det opplyses på generelt grunnlag av påforede yttervegger og oppofrede gulv i rom under terreng er risikokonstruksjoner med hyppige skadefrekvenser.

Vurdering av avvik:

- Det er ved stikkprøve-/hulltaking påvist fuktskader i innforet vegg (ikke synlig råte). Det er også merkbar «kjellerlukt» fra hullet der hulltakingen er utført.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring.
- Fuktgjennomtrenging i kjellermur og kjellergulv kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.

Tilstandsrapport







TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Kryprom/-kjeller mot terrenget under trebjelkelag og/eller stubbloft. Det opplyses på generelt grunnlag at kryprom mot terreng under trebjelkelag og/eller stubbloft er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppige skadefrekvenser.

Årstall: 1984 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.





TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at overflatene til trappen har slitasje og bruksmerker.

Tilstandsrapport

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på den ene vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Trappen har noe løst rekkverk.

• Trappen har lav lysåpning mellom trinnene og etasjeskillet noe som medfører at man kan stange hodet i etasjeskillet.

Konsekvens/tiltak

• Det er påregnelig med vedlikehold av trappen.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Løst rekkverk i trapper kan føre til redusert stabilitet og økt risiko for fall og personskader.

• Det anbefales å vurdere utbedring av lysåpningen til trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.









TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i utførelse malt formpresset (2023), samt malt heltre, malt slett og ubehandlet heltre (eldre dører).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.

• Enkelte dører må justeres.

• Lokal utbedring må påregnes.

Tilstandsrapport






TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opper om at det har vært skadedyr/gnagere i boligen.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr/gnagere i boligen. Se informasjon i eiers egenerklæring.
- Det er registrert spor etter skadedyr/gnagere (muselort og musefelle) med skadepotensiale på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.
- Spor etter gnagere indikerer aktivitet, med risiko for skader på konstruksjon og installasjoner.
- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.



TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming med elektrisitet og ved.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for flere av oppvarmingskildene.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.





VÅTROM

1. ETASJE > BAD/TOALETTROM

Generell

Beskrivelse

Teknisk forskrift fra 2010.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/TOALETTROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

1. ETASJE > BAD/TOALETTROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og himlinger med malte plater.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen til innredningen/servanten, løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtsonen til innredningen/servanten strekker seg 50 cm utenfor innredningen/servanten.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD/TOALETTROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Varmekilde er elektriske varmekabler. Det er målt nivåforskjell på 12 mm mellom toppen av flis ved terskel og toppen av sluket.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist svertesopp/misfarging av bevegelsesfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Anbefaler rengjøring av bevegelsesfugene av silikon, alternativt utskifting av fugene.







1. ETASJE > BAD/TOALETTROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Smøremembran uten dokumentert utførelse. Plastsluk.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.
- Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
- Utettheter rundt rørgjennomføringer eller overganger kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen.
- Manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk gir høy risiko for lekkasje i et kritisk punkt. Dette kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og utvikling av skjulte fuktskader, mugg og råte.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





1. ETASJE > BAD/TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter, heldekkende servant, ett greps blandebatteri, speil og lys. Dusjvegger og vegghengt dusjbatteri. Gulvmontert toalett.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist enkelte mindre avskallinger på servanten.
- Det er påvist riss nede i toalettet.
- Det er påvist svelling på innredningen sin skapside mot dusjveggene.

Konsekvens/tiltak
- Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.
- Mindre skader kan eventuelt utbedres med egnet reparasjonsmateriale, men det bør sikres at overflaten er tett og hygienisk. Det anbefales å vurdere utskifting dersom skaden er omfattende.
- Skader eller svelling på innredning indikerer fuktpåvirkning og kan føre til redusert funksjon, videre nedbrytning av materialer og risiko for muggdannelse.

Tilstandsrapport






1. ETASJE > BAD/TOALETTROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk og fuktighet avtrekk med utkast til friluft. Det er etablert tilluft fra tilliggende rom. Anbefaler ikke innadslående dør til bad.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier




1. ETASJE > BAD/TOALETTROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er forsøkt foretatt inne i veggen mellom våtrommet og toalettrommet. Veggkonstruksjonene omkring badet består av siporex og hulltaking er derfor ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og når hulltaking ikke kan gjennomføres så kan det ikke avklares som membran/tettesjiktet er tett eller ikke.

Morten Silkebækken AS
Torggata 146
2317 HAMAR

Krystallvegen 2, 2322 RIDABU
Gnr 10 - Bnr 1
3403 HAMAR

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Byggeforskriften fra 1969. Vegger med malt murpuss, himling med malt siporex, samt gulv med malt betong. Varmekilde er ikke påvist. Eldre soil -/støpejernsluk. Enkel innredning med slette overflater. Kran og avløp til vaskemaskin. Naturlig ventilasjon. Det er ikke etablert tilluft fra tilliggende rom. Våtrommets forventede brukstid er oppbrukt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







KJELLER > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Fuktsøk på gulvet/våtsonen indikerer forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

• Ved fuktsøk er det påvist forhøyede fuktverdier. Hulltaking er derfor ikke gjort. Omkringliggende vegger er også murte og/eller støpte, så hulltaking er fysisk umulig.

Konsekvens/tiltak
• Påregnelig med moderniseringer/totalrenovering.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av type Ikea med slette fronter, laminerte skrog og heltre benkeplater som er folierte. Over-, under- og høyskap. Enkel kum med liten skyllekum og ett-greps blandebatteri. Integrerte hvitevarer som platetopp og komfyr. Plass til frittstående hvitevarer som kjøleskap, microbølgeovn og oppvaskmaskin. Ikke montert komfyrvakt.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fronter med noe overflate-/malingsslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres vedlikehold/overflatebehandling for å lukke avviket.

Tilstandsrapport






1. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med utkast til friluft.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vegger og himling med malte plater. Gulv med belegg.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist gulv med luftlomme/ujevnhet mellom undergulvet og gulvbelegget, samt glipper mellom gulvbelegg og gulvlister.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport






1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt servant, ett greps blandebatteri, speil og lys. Gulvmontert toalett. Varmekilde er elektrisk panelovn.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon/avtrekk. Det er ikke etablert tilluft fra tilliggende rom.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
- Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.
- Det må etableres tilluftsløsning.

Tilstandsrapport





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger av kobber. Stoppekranen er plassert i kjelleren. Rørføringene har en varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.









TG 3 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av soil/støpejern og plast/pvc. Rørføringene har en varierende alder.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist skader eller utettheter på avløpet omkring stakeluken i en av bodene. Stakeluken mangler innfesting/skruer, samt er kilt opp med en trekloss.

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Skader eller utettheter kan føre til lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

• Skadet del av sluk/avløpsrør må skiftes for å sikre tett og funksjonell løsning.

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

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Opplyst kostnadsestimat gjelder utbedring av forhold omkring stakeluken som er kilt opp med en trekloss.

Kostnadsestimat: Under 20 000









TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via ventiler. Mekanisk punktventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Tilstandsrapport





TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank på 200 liter av nyere/ukjent årgang.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tre-faset elektrisk anlegg. Sikringsskap med strømmåler, hovedsikring 3x40A og jordfeilautomater for 10 kurser.

Vurdering av avvik:

- Kursfortegnelse samsvar ikke med størrelsen på hovedsikringen.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Anbefaler å bytte ut kursfortegnelsen. Dette også med bakgrunn i at kursfortegnelsen er fra opprinnelig installasjon, men det er byttet ut innmaten i sikringsskapet.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Montert brannslukningsapparat. Montert røykvarslere.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Opprinnelig byggegrunn av jord-/morenemasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeåret. Ikke synlig tettesjikt over terrenget.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist symptomer som svertesopp, malingsavflassing og misfarging som er tegn på fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av kjelleren vil og være avgjørende.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Symptomene kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen og derfor risiko for utvikling av fuktskader og dårlig inneklima.

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunn- og ringmur av støpt og armert betong. Kjellergulv av støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist isopor uten overdekning av ubrennbare overflater. Isopor er brennbar isolasjon og har krav til brannsikring.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.
- Lokal utbedring må utføres.
- Isoporen må tildekkes med minst 8 mm tykke ubrennbare materialer.









TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

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

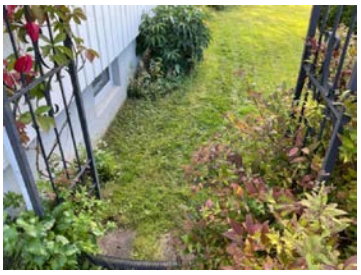
Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Det er påvist områder i innkjøringen med ujevnheter hvor det kan bli stående igjen vann.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør av sement e.l. Utvendige vannledninger av jern e.l. Tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
- Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av betongrør før 1990 er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Eldre betongledninger har økt risiko for slitasje, sprekkdannelser, lekkasjer og innlekking, noe som kan gi redusert funksjon og kapasitet.
- Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll/ytterligere undersøkelser og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk på inngangspartiet.

Tilstandsrapport

• Rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til dagens krav.

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

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

• Ildfast plate mangler på gulvet foran åpen peis i kjelleren og øker risikoen for at gløt eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på den ene vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Trappen har noe løst rekkverk.

• Trappen har lav lysåpning mellom trinnene og etasjeskillet noe som medfører at man kan stange hodet i etasjeskillet.

• Kursfortegnelse samsvar ikke med størrelsen på hovedsikringen.

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

• Det er påvist isopor uten overdekning av ubrennbare overflater. Isopor er brennbar isolasjon og har krav til brannsikring.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.

• Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere ildfast plate foran ildstedet i henhold til gjeldende krav.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Løst rekkverk i trapper kan føre til redusert stabilitet og økt risiko for fall og personskader.

• Det anbefales å vurdere utbedring av lysåpningen til trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• Anbefaler å bytte ut kursfortegnelsen. Dette også med bakgrunn i at kursfortegnelsen er fra opprinnelig installasjon, men det er byttet ut innmaten i sikringsskapet.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Isoporen må tildekkes med minst 8 mm tykke ubrennbare materialer.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

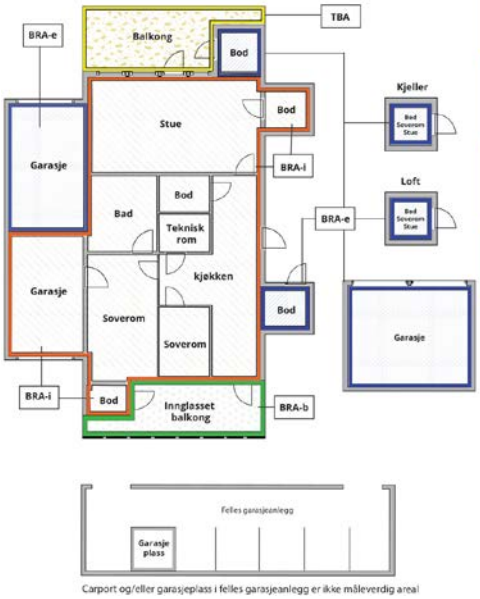
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	97			97	48
Kjeller	78			78	
SUM	**175**				**48**
SUM BRA	**175**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, gang, stue m/ trapp, kjøkken, bad/toalettrom, toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Gang/trapperom, gang, kjellerstue, vaskerom, soverom, bod 1, bod 2, bod 3		

Kommentar

Fullt bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i kjelleren og 1. etasjen. Målbare arealer er medtatt som BRA-i. Terrassen og terrengplattingen er medtatt som TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligens 1. etasje stemmer i all hovedsak overens med dagens bruk. Kjelleren er innredet og sin helhet utgravd. Kjelleren stemmer derfor ikke med hva som er byggesøkt og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under punktet «Tilbygg/moderniseringer».

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjelleren er innredet med oppholdsrom. Disse egner seg ikke til varig opphold på grunn av manglende rømningsveier og mangelfullt innfall av lys.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		30		30	
SUM		**30**			
SUM BRA	**30**				

Romfordeling

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

Kommentar

Fullt bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i 1. etasjen. Målbare arealer er medtatt som BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Ingen åpenbare ulovligheter er påvist ved visuell gjennomgang.

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Kommentar

Fullt bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i 1. etasjen. Målbare arealer er medtatt som BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Ingen åpenbare ulovligheter er påvist ved visuell gjennomgang.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.9.2026	Morten Silkebækken	Takstingeniør
	Øystein Brandt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	10	1	26	0	1238.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Krystallvegen 2			

Hjemmelshaver
Øystein Brandt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har normale solforhold. Generelt lite støy fra nærområdet og omgivelsene. Utsynet er godt fra deler av eiendommen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen. Beplantning med busker og trær. Innkjøringen og gårdsplassen er gruset. Biloppstillingsplasser i garasje og på tomten.

Tinglyste/andre forhold

Grunnboken er ikke fremlagt. Denne må fremlegges ved et eventuelt salg. Ikke opplyst om forhold som påvirker verdifastsettelsen av eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Benyttes av eier

Byggeår
1965

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Bygget har lav standard byggeåret tatt i betraktning.

Vedlikehold
Bygget har noe etterslep hva gjelder vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Tilbygg / modernisering

2003	Tilbygg	Boden ble tilbygget.

Uthus



Anvendelse
Benyttes av eier

Byggeår
2004

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Bygget har lav standard byggeåret tatt i betraktning.

Vedlikehold
Bygget har noe etterslep hva gjelder vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	17.09.2026		Gjennomgått	8	Nei
Godkjente byggetegninger	15.11.1962	Enebolig.	Gjennomgått	4	Nei
Godkjente byggetegninger	26.04.1979	Tilbygg stue.	Gjennomgått	3	Nei
Godkjente byggetegninger	26.04.1979	Overbygg terrasse	Gjennomgått	2	Nei
Godkjente byggetegninger	25.02.2003	Tilbygg garasje	Gjennomgått	3	Nei
Godkjente byggetegninger	21.07.2004	Redskapsbod.	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	23.10.1984	Tilbygg stue.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.09.2026	Utsendelse av rapport etter befaring.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (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.

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

PERSONVERN

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Brandt, Øystein
17.09.2026
Signed bankID

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

Øystein Brandt

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2012
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Krystallvegen 2
2322 Ridabu

3403-10/1/26/0

Våtrom, tak og fasade

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

- **Ja**

Litt soppskade på taklist

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Brødrene Mellby

Beskrivelse av arbeidet: Bytting av dårlig baderomsvifte. Merker stor forbedring med tilbakeslag spjeld og fuktsensor.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

- **Ja**

Det var fuktinntrengning i kjeller en gang, Ikke mye vann som kom inn, og det ble benyttet langt rør til takrenne utenfor og det har ikke hendt igjen.

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Det ble benyttet et rør til takrennen utenfor og tettet der vannet kom inn i kjeller. Og det har ikke vært antydning til dette problemet i etterkant.

---

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Jeg har byttet inngangsdør med kodelås selv. Har også brukt gummilister rundt vinduer.

---

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

- **Ja**

Kondens på verandadør. Kan være problemer med å få opp vinduer noen ganger.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Beskrivelse av arbeidet: Har laget platting nedenfor veranda selv.

---

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

- **Ja**

Det kommer en kjellerlukt av og til. Ingen dugg på vinduer.

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Har brukt fuktfjerner i alle rom i kjeller i flere år. Og alle luker er åpne så det blir gjennomtrekk.

---

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

- **Ja**

I vaskekjeller har det vært litt fuktig

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Har brukt noen strøk med Hey di til mur på alle fire vegger.

---

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

- **Ja**

Har hatt mus på loftet, men ikke ofte. Musefeller har blitt brukt.

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Beskrivelse av arbeidet: Musefeller.

Tekniske installasjoner

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

- **Ja**

Baderomsvifte skiftet pga for dårlig avsug.
Kjøkkenvifte ble byttet i 2026

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet baderomsvifte i 2026 av faglært. Byttet kjøkkenvifte selv i 2026

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Brødrene Mellby

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut alle utelys. Byttet stikkontakter soverom.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Huset ble bygd i 1965 og rehabilitert/ombygd i 1984 med større stuedel og veranda.
Bad og kjøkken ble pusset opp i 2012

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Huset ble bygd i 1965 og ombygd i 1984 med større stuedel og veranda
Bad og kjøkken ble pusset opp i2012

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Tomtefeste avtalen blir justert opp for ny kjøper.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

- **Ja**

Svartsopp på garasje og bod

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Gravd ned fiberkabel fra Krystallvegen og gjennom hagen til huset. Husker ikke riktig årstall det ble gjort.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen 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.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

Utskriftsdato: 16.09.2026

Hamar kommune
Adresse: Postboks 4063, 2306 HAMAR
Telefon: 62 56 30 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3403	**Gårdsnr.**	10	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	26	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Krystallvegen 2, 2322 RIDABU								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20170001 (http://tema.webatlas.no/hamar/Planinnsyn?planid=20170001)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030 (deler av planområdet erstattes av ny sentrumsplan)
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.05.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3403/dokumenter/8471/HK-Kommuneplan-2018-2030-Arealdel_pr191218.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 238 m^2 **KPHensynsonenavn** H330_ **KPFare** Radon
	Delareal 1 212 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 44 m^2 **KPHensynsonenavn** H220_ **KPStøy** Gul sone iht. T-1442

	Delareal 26 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	61V (http://tema.webatlas.no/hamar/Planinnsyn?planid=61V)
Navn	REGULERINGSPLAN FOR SAGENGA - PRESTEGÅRDSJORDET I
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.06.1981
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3403/dokumenter/461/61V%20Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 23 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 1 213 m^2 **Formål** Boliger

Id	71V (http://tema.webatlas.no/hamar/Planinnsyn?planid=71V)
Navn	RIDABU 1
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.06.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3403/dokumenter/4619/71V%20Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **Formål** Kjørevei

Kommuneplankart

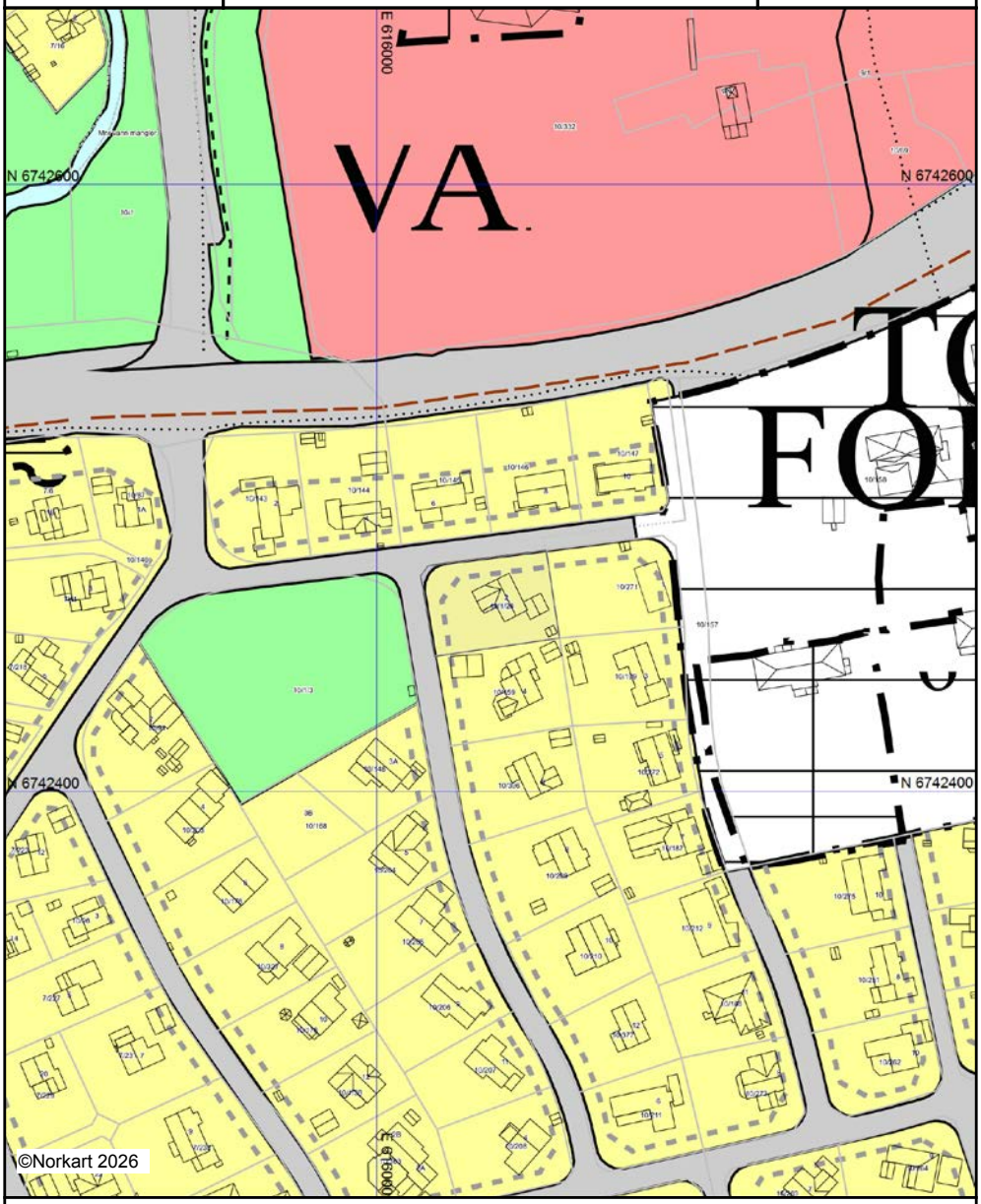
Hamar kommune

Kommuneplan

Eiendom: 10/1/26
Adresse: Krystallvegen 2
Dato: 16.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Reguleringsplankart

Hamar kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 10/1/26
Adresse: Krystallvegen 2
Dato: 16.09.2026
Målestokk: 1:1000

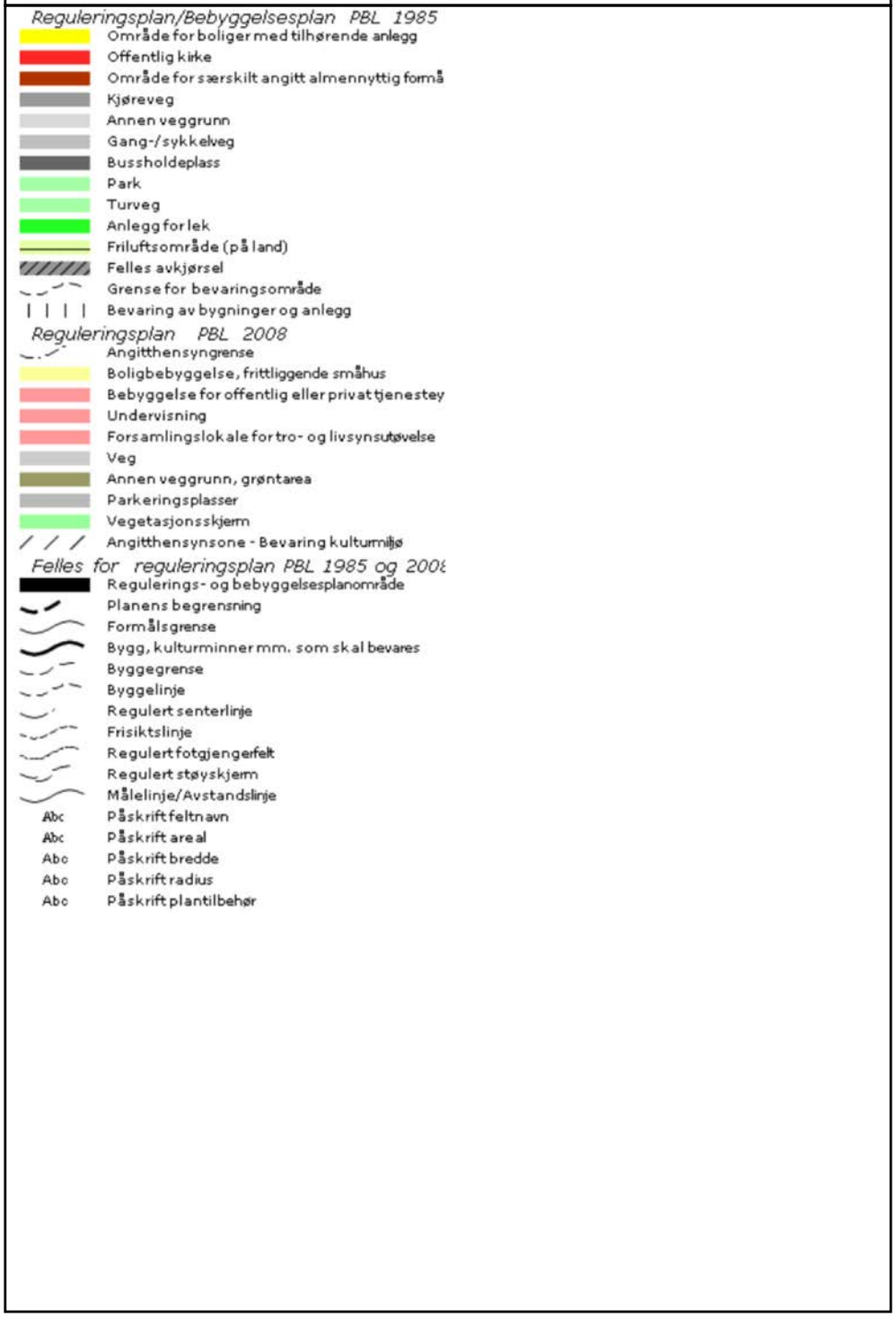
N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



(71)

DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT
KONTOR: MYNTGT. 2 - TLF. 11 90 90 - RIKSTELEFONER OG FJERNVALG TLF. (02) 41 90 10
POSTADRESSE: POSTBOKS 8013 DEP., OSLO 1

VANG KOMMUNE REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR RIDABU 1.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Område for boligbebyggelse

1. Områdene skal nyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg (garasjer, uthus, biloppstillingplasser og lekeplasser. Bebyggelsen skal oppføres som frittliggende småhus i inntil 2 etasjer. Underetasje kan innredes til beboelsesrom innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

UTGÅR ~~Bebygget grunnareal kan ikke overstige 25% av tomtas nettoareal for 1-etasjes hus og 15% for 2-etasjes hus.~~ x

Takvinkelen skal ikke overstige 45^0 og skal godkjennes av bygningsrådet.

2. Garasjer skal oppføres i tilknytning til huset, men bygningsrådet kan gjøre unntak hvor forholdene tilsier det. I tillegg til grunn for garasje skal det i alle områder avsettes grunn til biloppstillingsplass for minst 1 bil pr. leilighet på egen eiendom. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet tomteplan med angivelse av planeringshøyder, tørkeplasser og plass for søppeldunker.

§ 3.

Område for post/dagligvarer/bank

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

Parkering skal skje på egen grunn etter normen min. 1 biloppstillingsplass pr. 50 golvkvm. forretningsareal. All av- og pålessig i forbindelse med varetransport skal skje på egen grunn.

Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning og innhengning skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 4.

Område for offentlig formål

Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning og innhengning skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 5 a.

Spesialområde/bevaring - Fornminner/DKØ/kirkegård/Toneheim Folkehøgskole

1. Områdene skal nyttes til spesialområde med bevaring etter bygningslovens § 25.6.

2. Formålet med reguleringen er å bevare den antikvariske og kulturhistoriske verneverdige bebyggelsen.

   Områdets særpregede bygningsmiljø skal beholdes. Virksomheter som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende på miljøet i området, tillates ikke.

3. Faste fornminner fra oldtid og middelalder er fredet.

4. Eksisterende bygninger innen området tillates ikke revet. Eksisterende bygninger som oppføres på nytt p.g.a. brann eller totalskade, skal fortrinnsvis gjenoppbygges på samme sted, og med et eksteriør som mest mulig tilsvarer det som var tidligere.

   Eksisterende bygninger kan på- og tilbygges og nybygg kan oppføres under forutsetning av at bygningenes karakter m.h.t. form, størrelse, materialer, detaljer og farger blir opprettholdt eller ført tilbake til det som har vært tidligere.

   Der bygningsrådet finner det nødvendig, skal planer for på- og tilbygg, nybygg, vises med fasadeoppriss som også omfatter den nærmeste tilstøtende bebyggelse.

5. Eksisterende allèer, enkeltstående trær, parker o.a. bør bevares.

6. Eksisterende utomhusanlegg som belysning, gjerder, trapper o.a. bør bevares.

   Nye utomhusanlegg bør gis en utforming som etter bygningsrådets skjønn harmonerer med strøkets karakter.

7. Skilt skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter.

8. Alle anmeldelsespliktige byggesaker i området skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse før bygningsrådet treffer sin avgjørelse.

§ 5 b.

Spesialområde/DKØ

1. Der bygningsrådet finner det nødbvendig, skal planer for nybygg og påbygg vises med fasadeoppriss som omfatter den nærmeste tilstøtende bebyggelse.

2. Virksomheter som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende i området tillates ikke.

3. Alle anmeldelsespliktige byggesaker i området skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse før bygningsrådet treffer sin avgjørelse.

§ 6.

Landbruksområder

I landbruksområdet kan bare oppføres bygg som naturlig knytter seg til tradisjonell landbruksdrift.

§ 7.

Friområder

1. Friområder/lekeområder skal opparbeidse etter plan godkjent av bygningsrådet.

2. I friområder/lekeområder kan bygningsrådet tillate oppført bygning e.l. som har naturlig tilknytning til bruken av områdene, og som ikke er til hinder for områdenes bruk som friområder.

§ 8.

Fellesbestemmelser

1. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser.

2. I området mellom frisiktlinjer og vegformål/vegkanter i kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum, jf bestemmelsene i veglovgivningen.

3. Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til materialer, farger og utforming.

4. De ubebygde deler av området skal gis en tiltalende utforming og behandling.

5. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

6. Gjerders utførelse, høyde og farge samt innhegning skal godkjennes av bygningsrådet.
Mot Rv. 25 skal innhegning ha støyskjermende effekt.

Plasseringen av støyskjermingen er retningsgivende vist på

planen og den kan mot veg og vegkryss ikke plasseres nærmere dette enn vist. Utformingen av skjermene skal tilpasses de landskapsmessige forhold på stedet.

I samme byggeflukt bør gjerde/innhegning ha lik utførelse.

MILJØVERNDEPARTEMENTET

26 JUNI 1987

Stadfestet den_____19____

Etter fullmakt

R. Tomasli

M Ø T E B O K - Bygningsrådet i Vang 07.04.88

Sak 38/88

" Tillatt tomteutnyttelse, TU = 35 %.
Bygninger på de enkelte tomter kan ha et bruksareal som tilsvarer 35 % av netto tomtestørrelse.

Minste uteoppholdsareal, UA = 350 m^2 pr. boenhet.
Den enkelte tomt skal ha et uteoppholdsareal på minimum 350 m^2 pr. boenhet."

Reguleringsbestemmelser til reg. plan for Sagenga-Prestegårdsjordet

(6)

VANG KOMMUNE - BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGS-PLAN FOR SAGENGA - PRESTEGÅRDSJORDET I.

.....

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med regulerings-grense.

§ 2.

Område for boligbebyggelse:

1. Områdene skal nyttes til ren boligbebyggelse med tilhørende anlegg (garasjer, uthus, biloppstillingsplasser, sandlekeplasser m.v.)
   Områdene på planen vist med boliger skal være småhus i inntil 2 etasjer. Der terrengforholdene tillater det kan underetasje i 1-etasjes hus innredes til beboelsesrom i samsvar med departementets byggeforskrifter.
   UTGÅR 6 ~~Bebygget grunnareal får ikke overstige 25 % av tomtas netto-areal for 1-etasjes hus og 15 % for 2-etasjes hus.~~ x
   Takvinkelen skal ikke overstige 45 ° og skal godkjennes av bygningsrådet. Mønehøyden skal holdes så lav som mulig og får ikke overstige 8,0 m, målt fra ferdig planert terreng hvor dette skjærer grunnmuren.

2. Garasjer skal til vanlig bygges i tilknytning til huset, men bygningsrådet kan gjøre unntak hvor forholdene tilsier det. I tillegg til garasjer skal det i alle områder avsettes biloppstillingsplass for minst 1 bil pr. leilighet på egen eiendom. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet tomteplan med angivelse av planeringshøyder, tørkeplasser, plass for søppeldunker m.v.

§ 3.

Spesialområder:

Faste fornminner fra oldtid og middelalder er fredet. Unntak fra disse fredningsbestemmelser kan bare gjøres med samtykke av de rette myndigheter, jfr. kulturminneloven.

./.

§ 4.

Offentlig område:

Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 5.

Friområder:

1. Friområdene/lekeområdene skal opparbeides etter plan godkjent av bygningsrådet.
2. I friområder/lekeområder kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til områdene.

§ 6.

Fellesbestemmelser:

1. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de angitte regulerte byggegrenser.
2. I området mellom frisiktlinjer og vegformål/vegkanter i kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum, jfr. bestemmelsene i vegnormalene.
3. Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme område får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til materialer, farger og utforming.
   Utvendige farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
4. De ubebygde deler av området skal gis en tiltalende utforming og behandling.
5. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
6. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
7. Ved siden av disse bestemmelser gjelder bygningsloven og byggeforskriftene samt bygningsvedtektene for Vang kommune.
8. Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som er i strid med disse bestemmelser.

./.

Stadfestet av fylkesmannen i Hedmark, Hamar 29. juni 1981.

Lars Silseth
Kst.

M Ø T E B O K - Bygningsrådet i Vang 07.04.88

Sak 38/88

" Tillatt tomteutnyttelse, TU = 35 %.
Bygninger på de enkelte tomter kan ha et bruksareal som tilsvarer 35 % av netto tomtestørrelse.

Minste uteoppholdsareal, UA = 350 m^2 pr. boenhet.
Den enkelte tomt skal ha et uteoppholdsareal på minimum 350 m^2 pr. boenhet."

Grunnkart

Hamar kommune

Grunnkart

Eiendom: 10/1/26
Adresse: Krystallvegen 2
Dato: 16.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

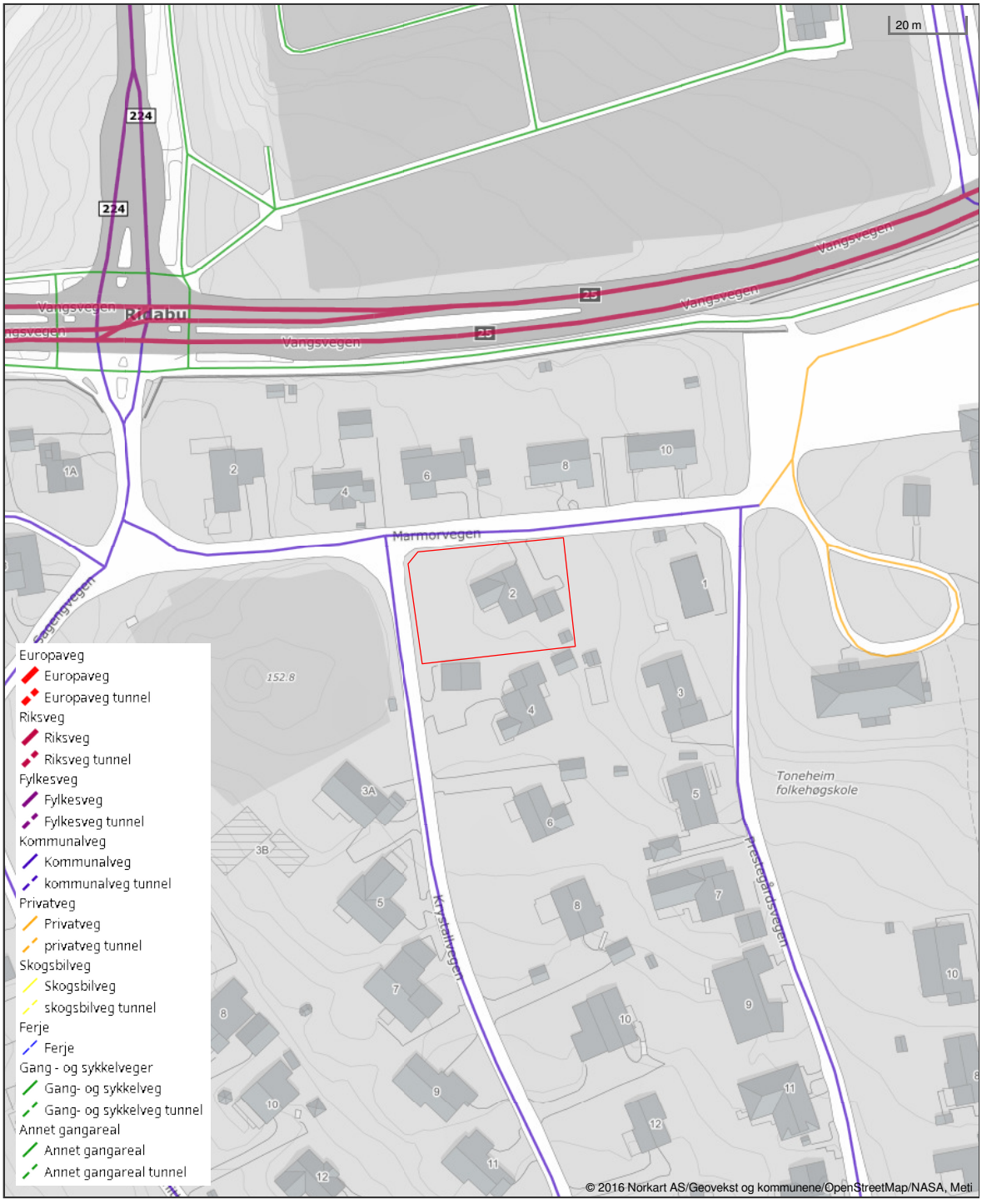
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 16.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3403 - 10/1/26/

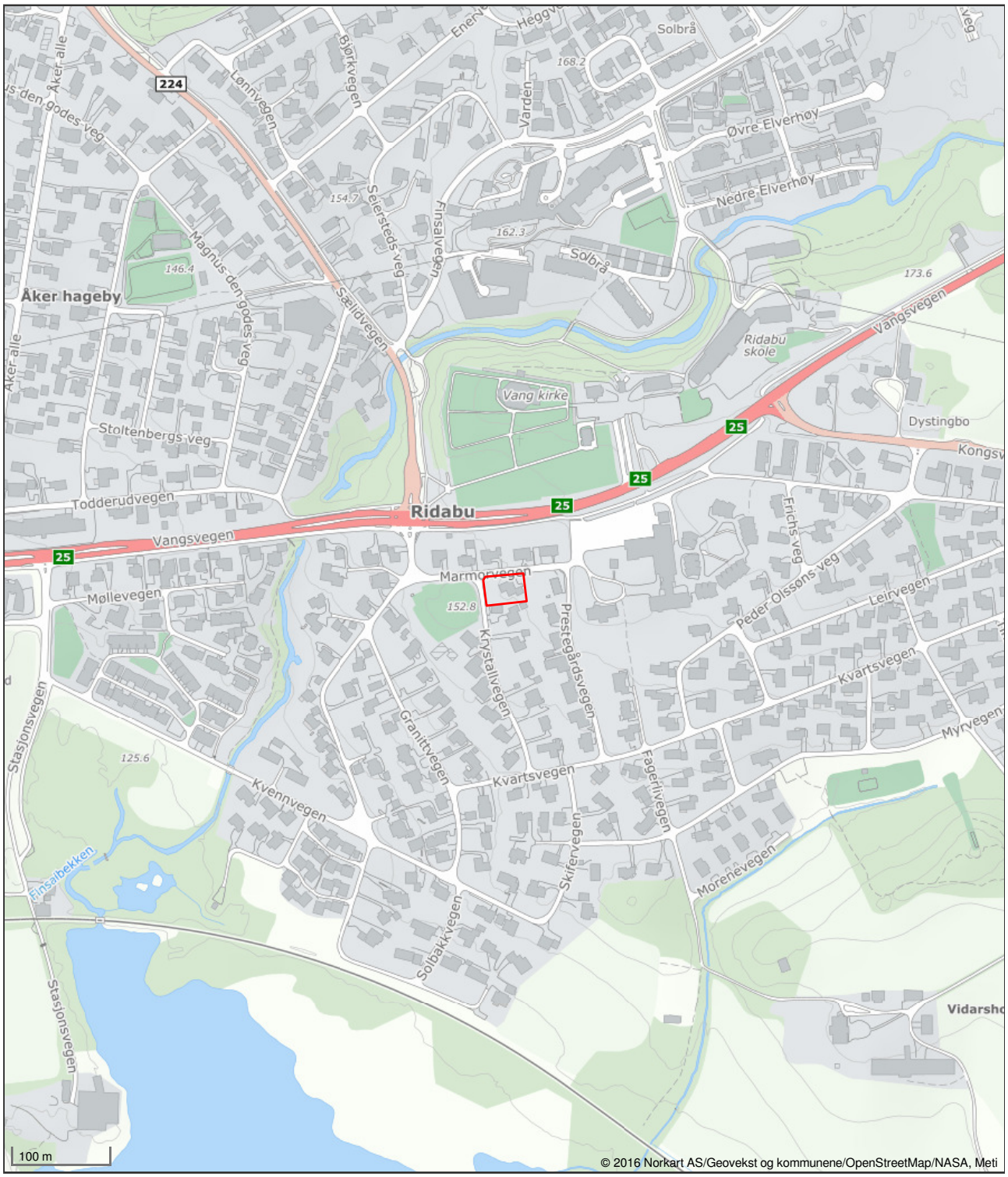


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Oversiktskart

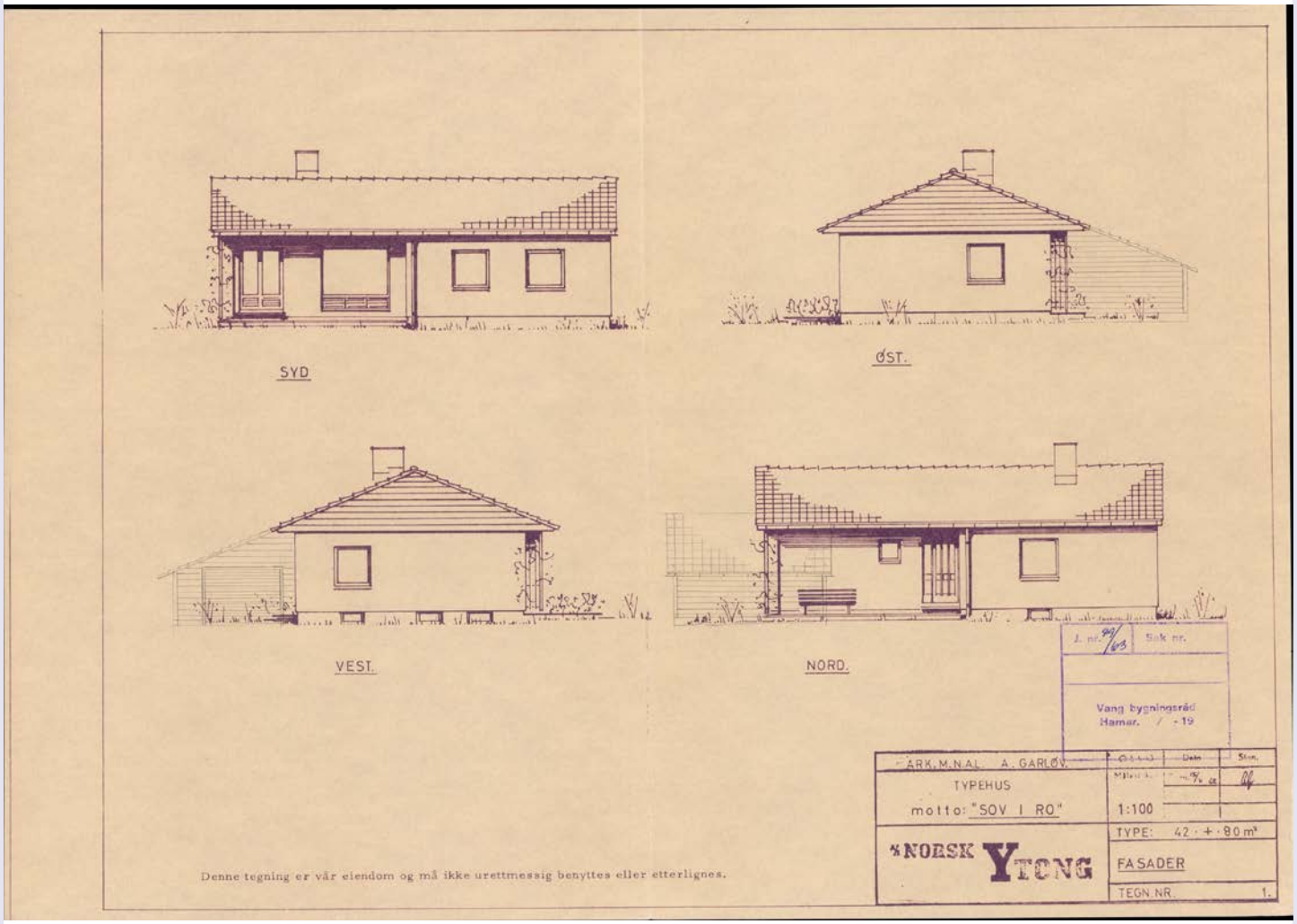
Utskriftsdato: 16.09.2026

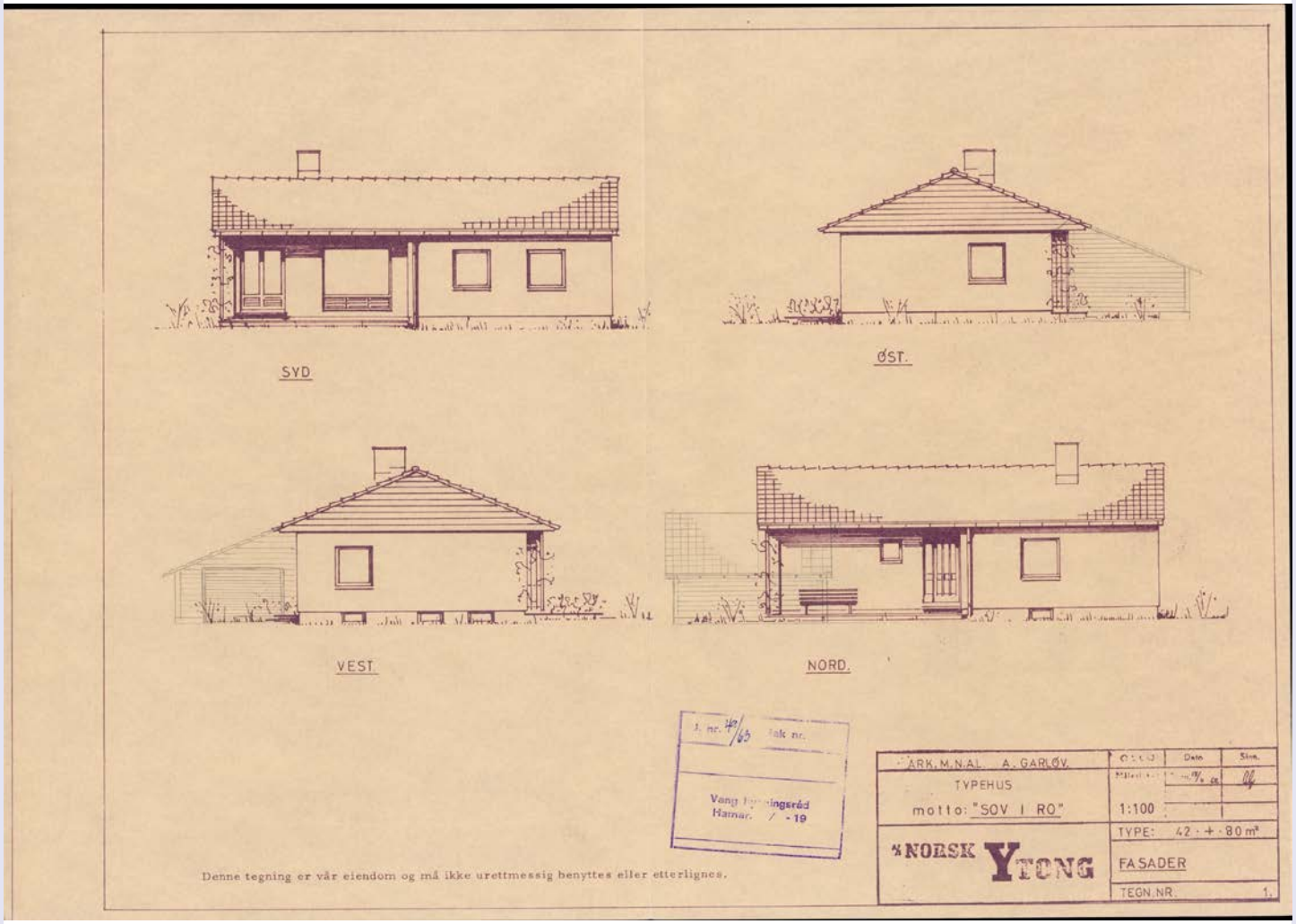
Oversiktskart for eiendom 3403 - 10/1/26/

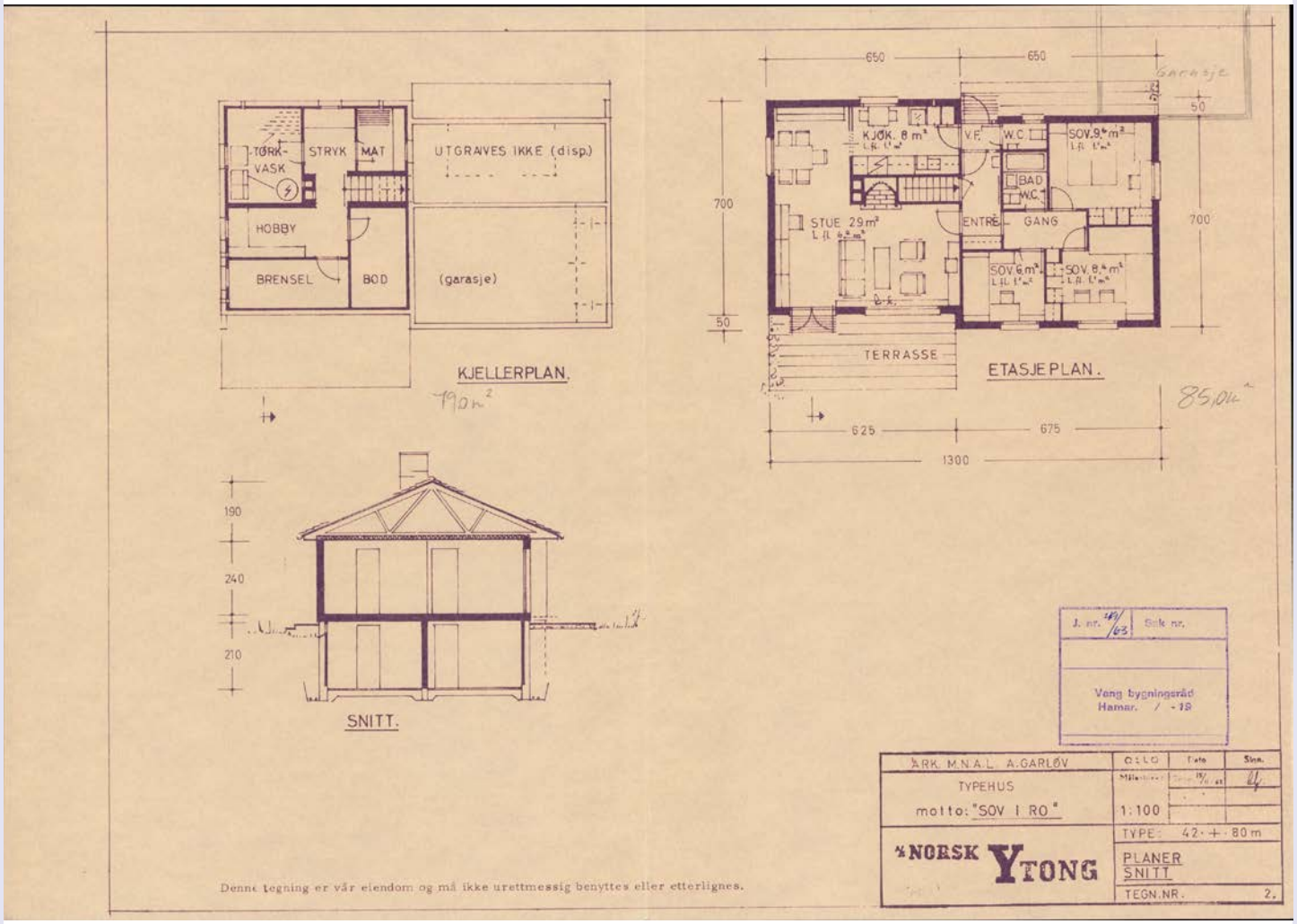


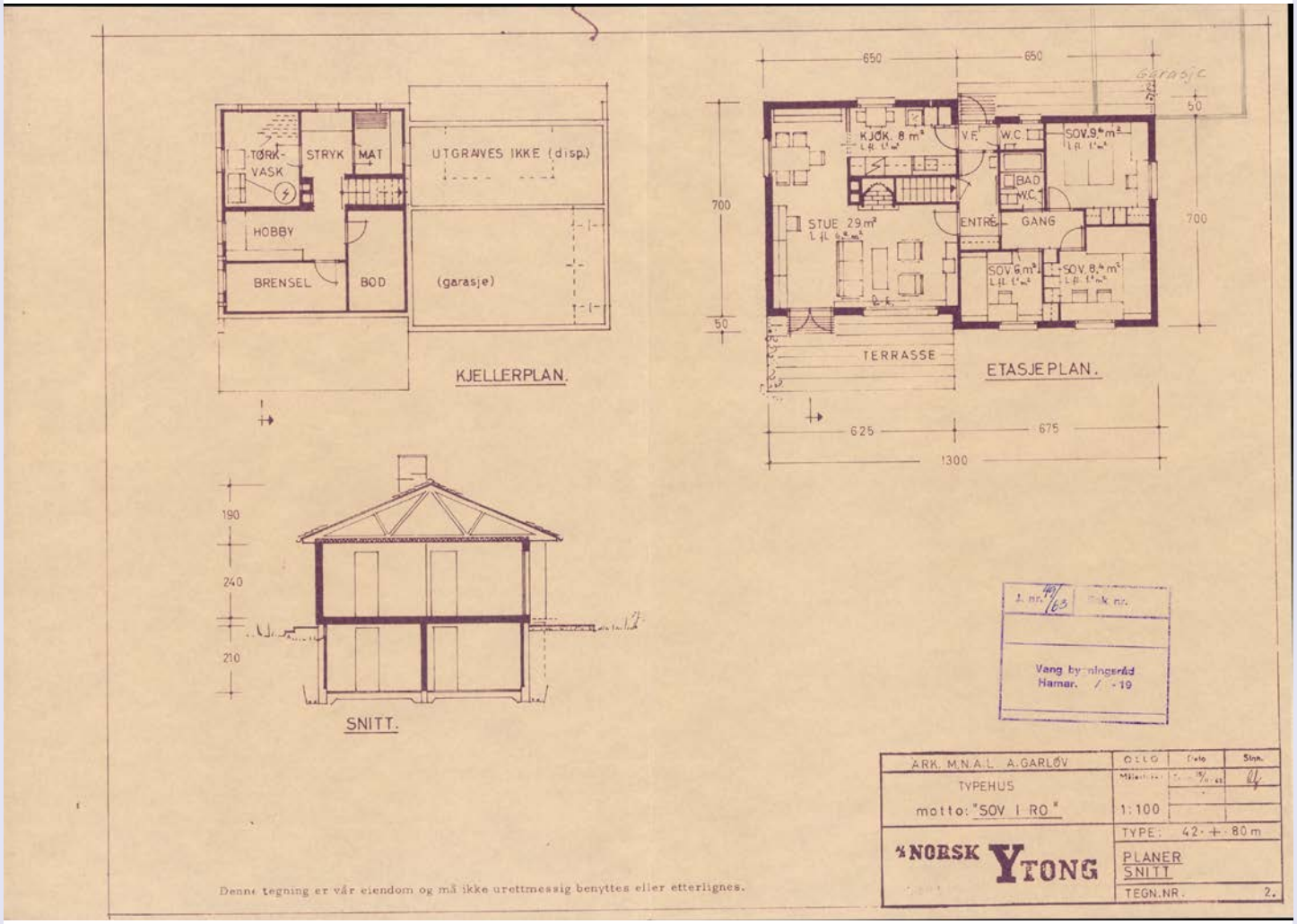
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Godkjente byggetegninger nybygg bolig

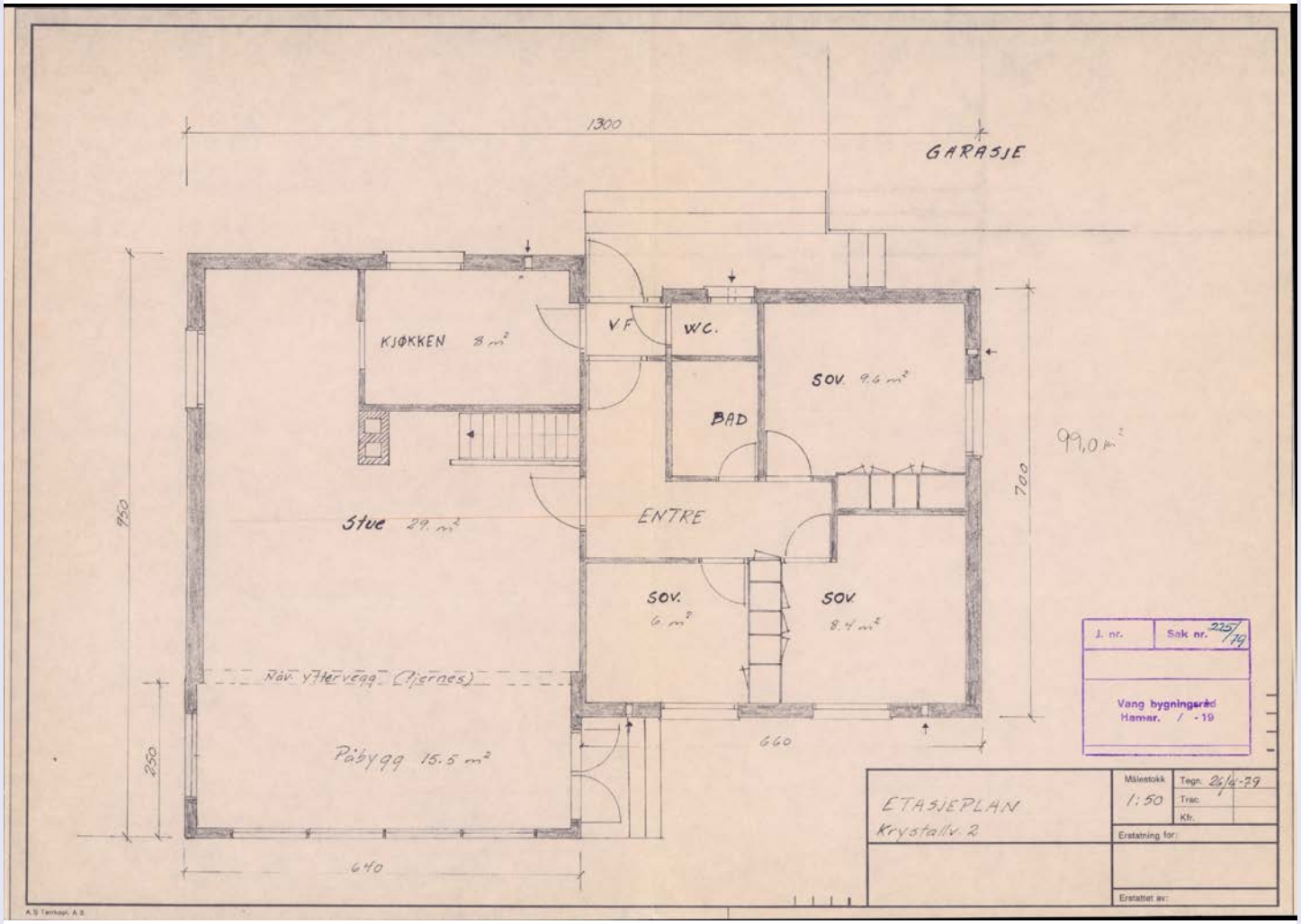


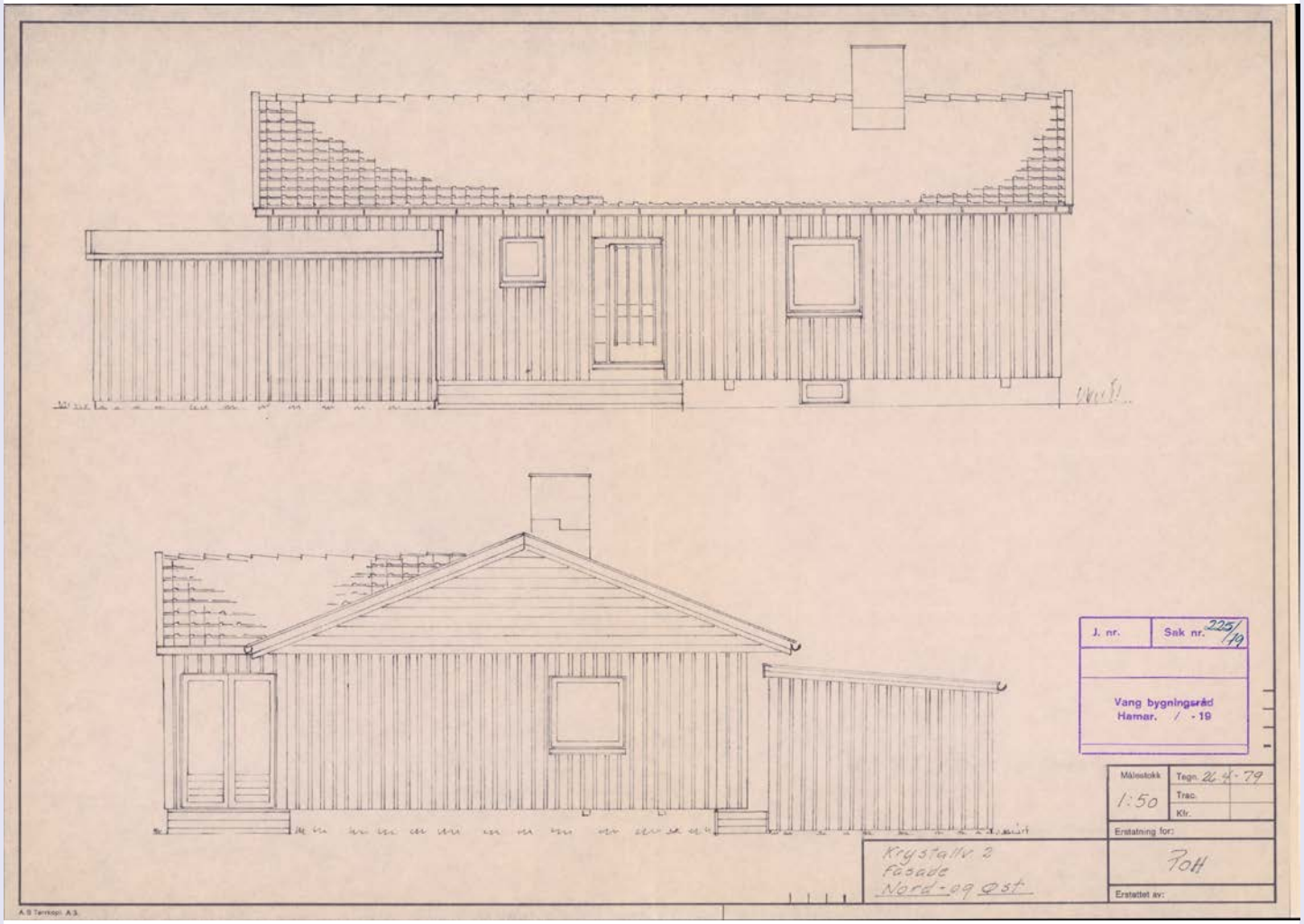

SYD
ØST.
VEST
NORD.
Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes.
ARK. M.N.A.L. A. GARLØV.
TYPEHUS
motto: "SOV I RO"
1:100
TYPE: 42 + 80 m²
NORSK YTONG
FASADER
TEGN. NR. 1.

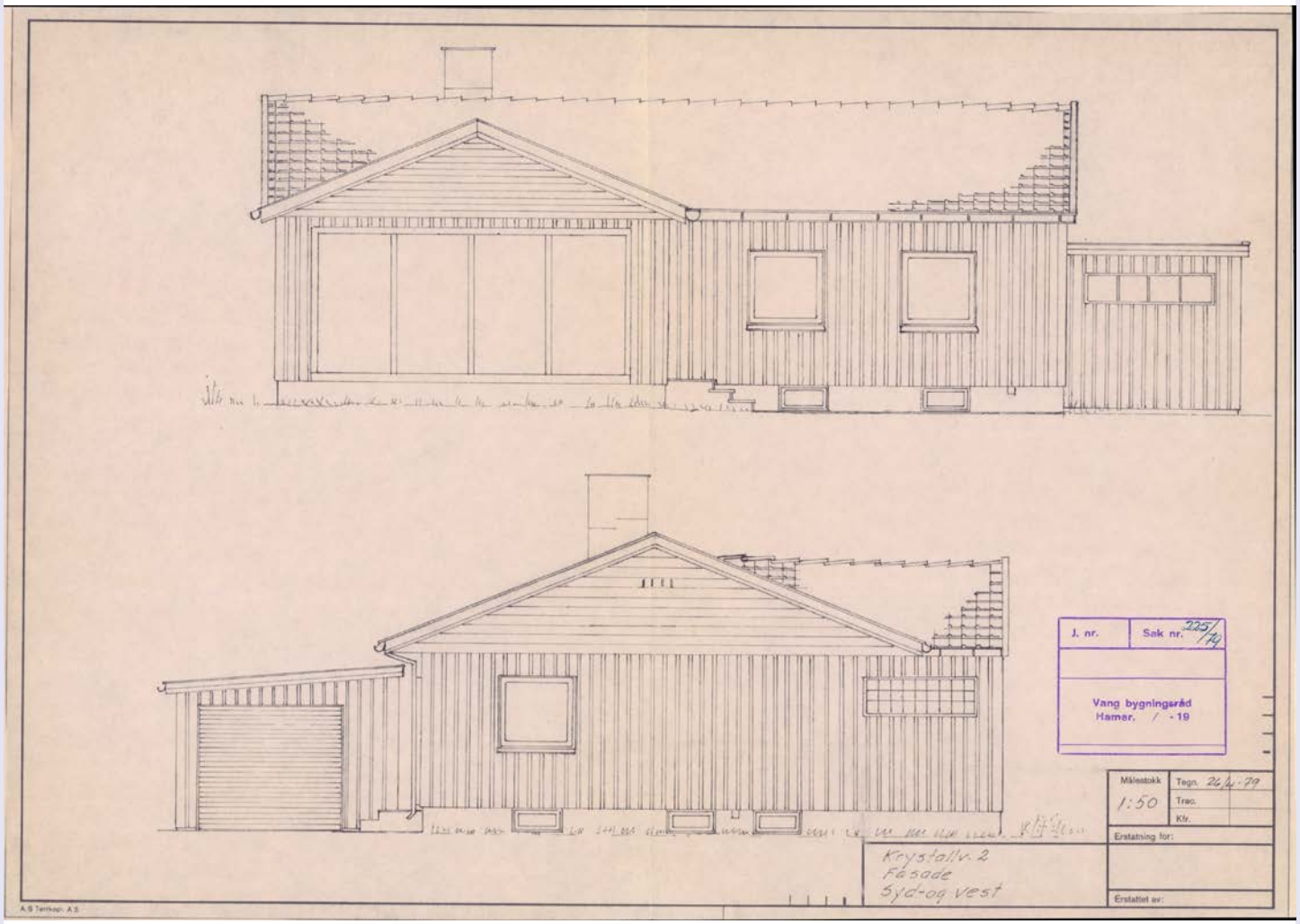

650
650
garasje
50
700
700
50
KJØK. 8 m²
V.F.
W.C.
SOV. 9,4 m²
BAD
W.C.
STUE 29 m²
ENTRÉ
GANG
SOV. 6 m²
SOV. 8,4 m²
TERRASSE
ETASJEPLAN.
85,0 m²
625
675
1300
TØRK-
VASK
STRYK
MAT
UTGRAVES IKKE (disp.)
HOBBY
BRENSEL
BOD
(garasje)
KJELLERPLAN.
79 m²
190
240
210
SNITT.
J. nr. 49/63
Saks nr.
Veng bygningsråd
Hamar.
ARK. M.N.A.L. A.GARLØV
TYPEHUS
motto: "SOV I RO"
OSLO
Dato
Sign.
Målestokk
1:100
TYPE: 42 + 80 m
NORSK YTONG
PLANER
SNITT
TEGN.NR. 2.
Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes.


TØRK-
VASK
STRYK
MAT
UTGRAVES IKKE (disp.)
HOBBY
BRENSEL
BOD
(garasje)
KJELLERPLAN.
650
650
Garasje
50
700
KJØK. 8 m²
V.F.
W.C.
SOV. 9,4 m²
BAD
W.C.
STUE 29 m²
ENTRÉ
GANG
SOV. 6 m²
SOV. 8,4 m²
TERRASSE
ETASJEPLAN.
625
675
1300
190
240
210
SNITT.
J. nr. 147/63
Bygn. nr.
Vang byggningsråd
Hamar. / -19
ARK. M.N.A.L. A. GARLØV
TYPEHUS
motto: "SOV I RO"
OSLO
Dato
Stam.
Målestokk
1:100
TYPE: 42 + 80 m
NORSK YTONG
PLANER
SNITT
TEGN.NR. 2.
Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes.

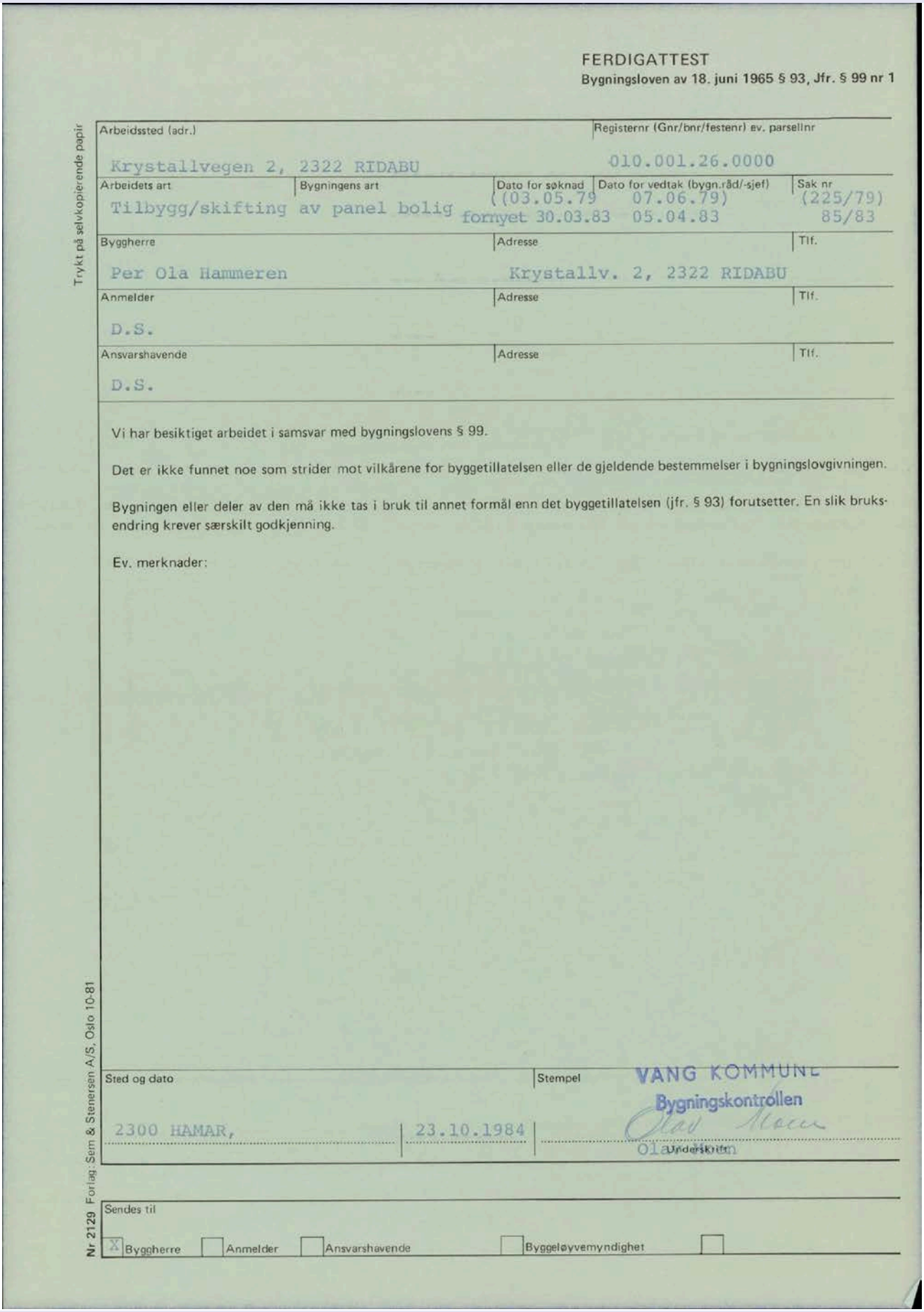
Godkjente tegninger tilbygg av stue




J. nr.
Sak nr. 225/19
Vang bygningsråd
Hamar. / - 19
Målestokk
1:50
Tegn. 26-7-79
Trac.
Klr.
Erstatning for:
Krystallv. 2
Fasade
Nord-og Øst
Erstattet av:


J. nr.
Sak nr. 225/74
Vang bygningsråd
Hamar, / - 19
Målestokk
1:50
Tegn. 26/4-79
Trac.
Kfr.
Erstatning for:
Erstattet av:
Krystallv. 2
Fasade
Syd-og vest
A/S Terrkop. A/S.

Ferdigattest tilbygg/skifting av panel på bolig



FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Krystallvegen 2, 2322 RIDABU			010.001.26.0000	
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Tilbygg/skifting av panel bolig		((03.05.79 fornyet 30.03.83	07.06.79) 05.04.83	(225/79) 85/83
Byggherre		Adresse		Tlf.
Per Ola Hammeren		Krystallv. 2, 2322 RIDABU		
Anmelder		Adresse		Tlf.
D.S.				
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
D.S.				

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

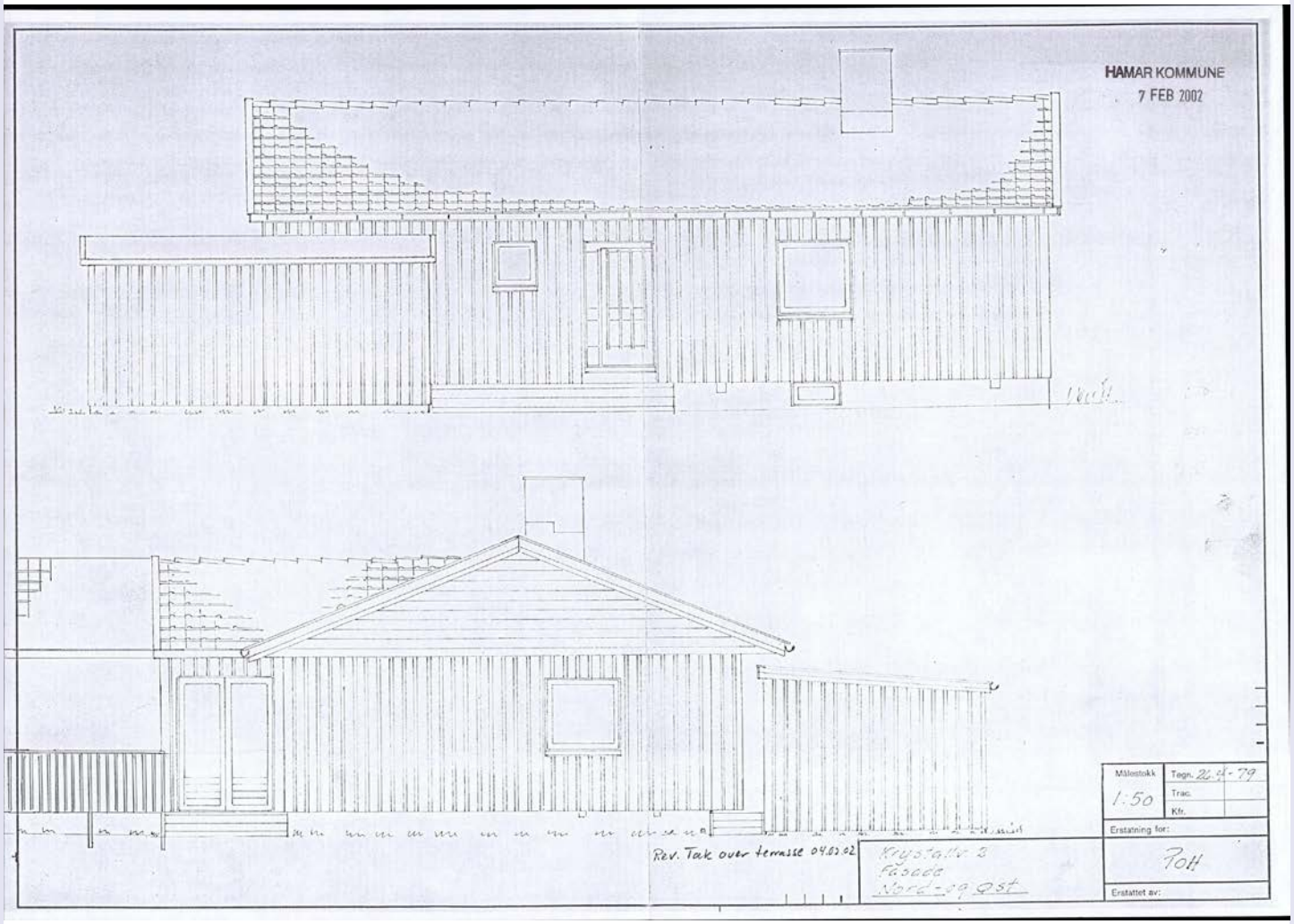
Sted og dato		Stempel	
2300 HAMAR,	23.10.1984	VANG KOMMUNE Bygningskontrollen	Olav Moen Underskrift

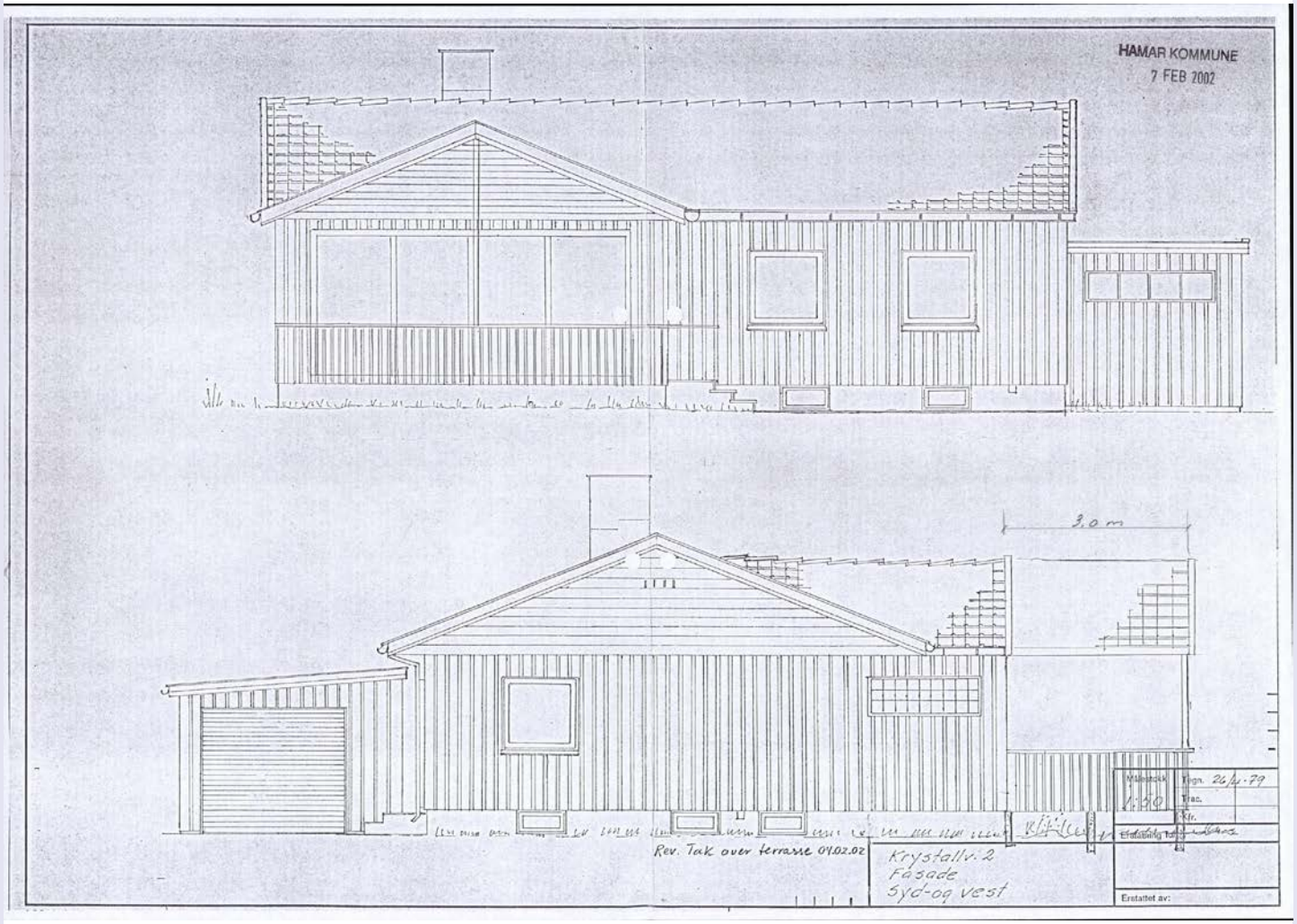
Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

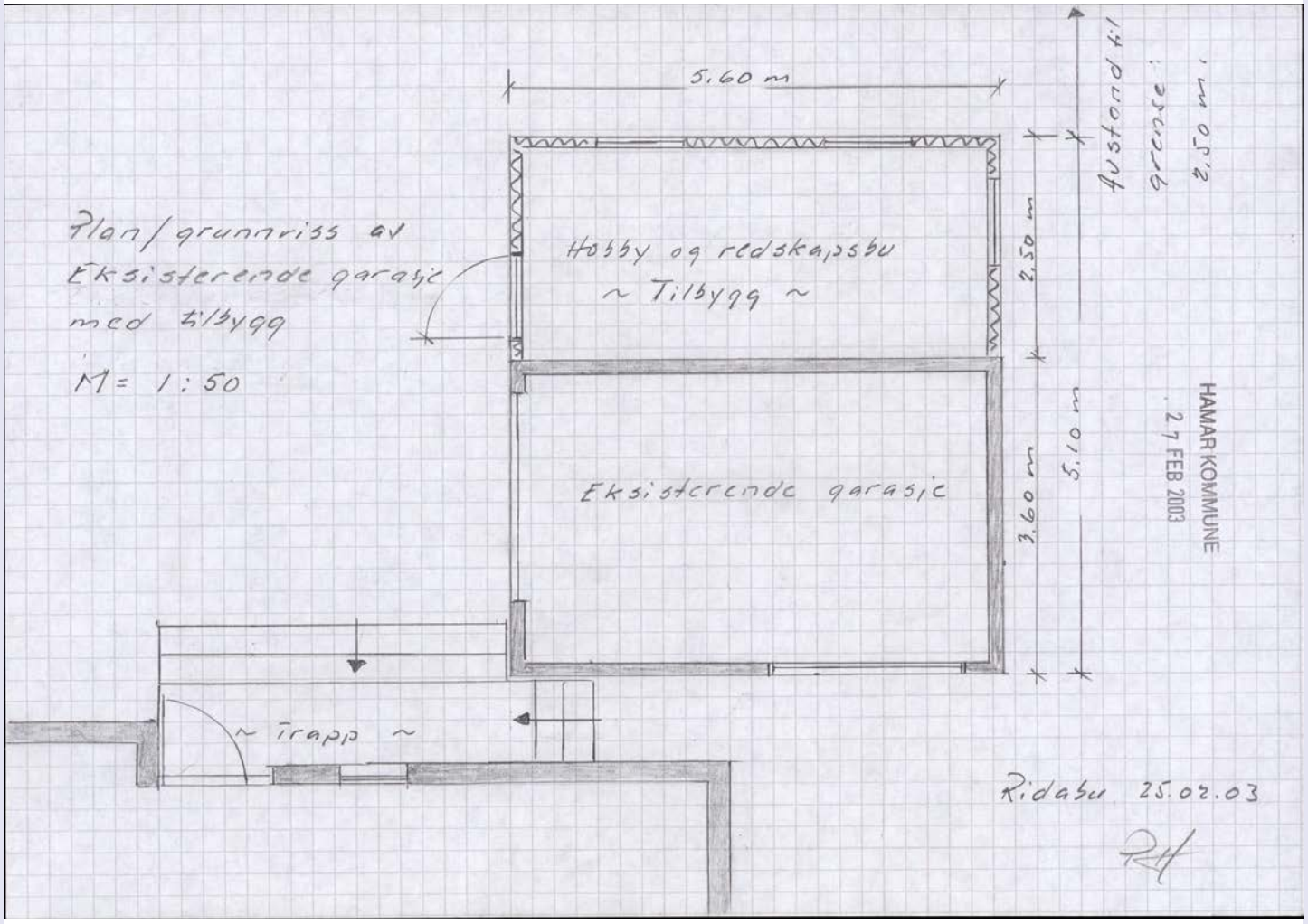
Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

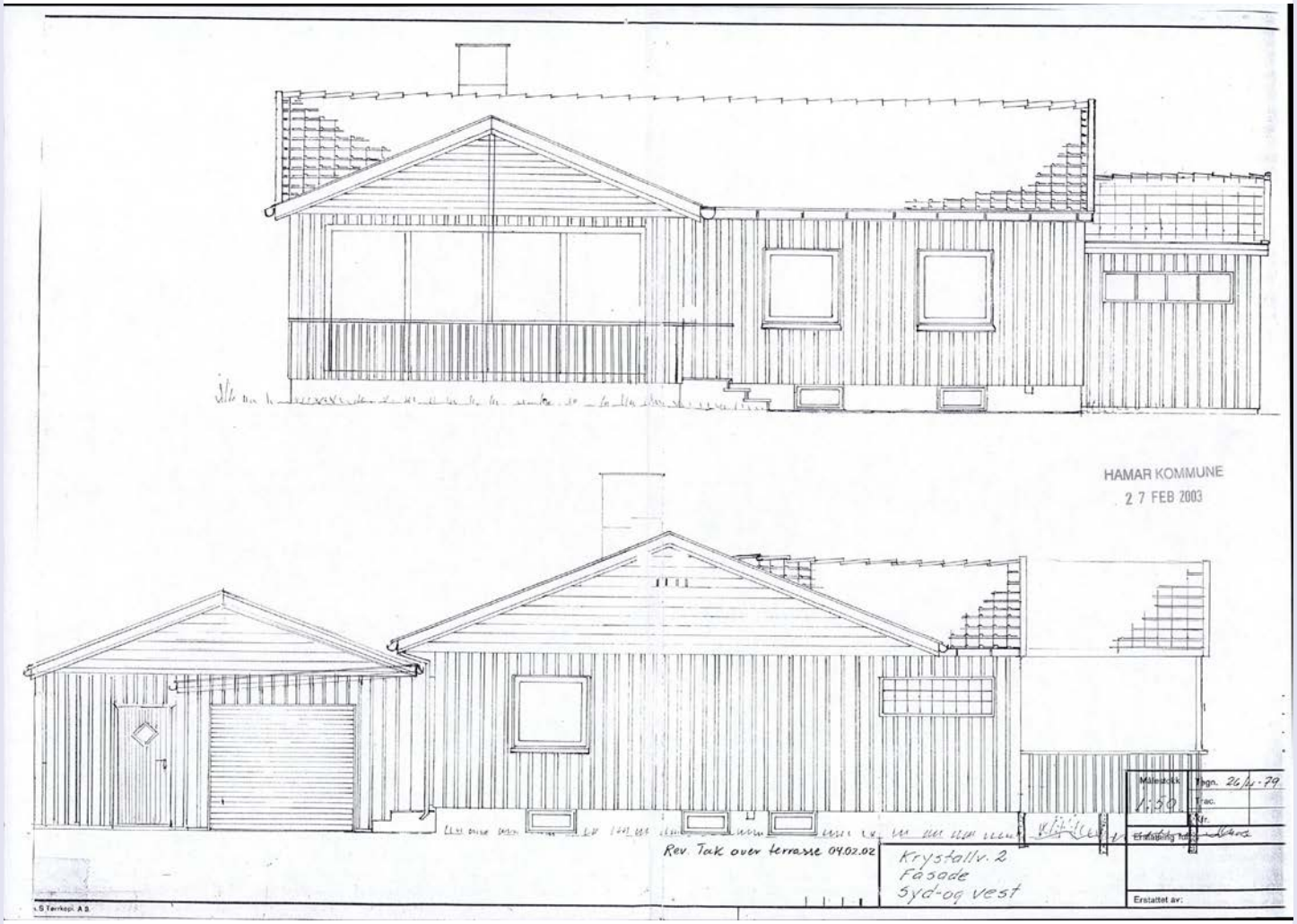
Tegning vedr. tak over terrasse

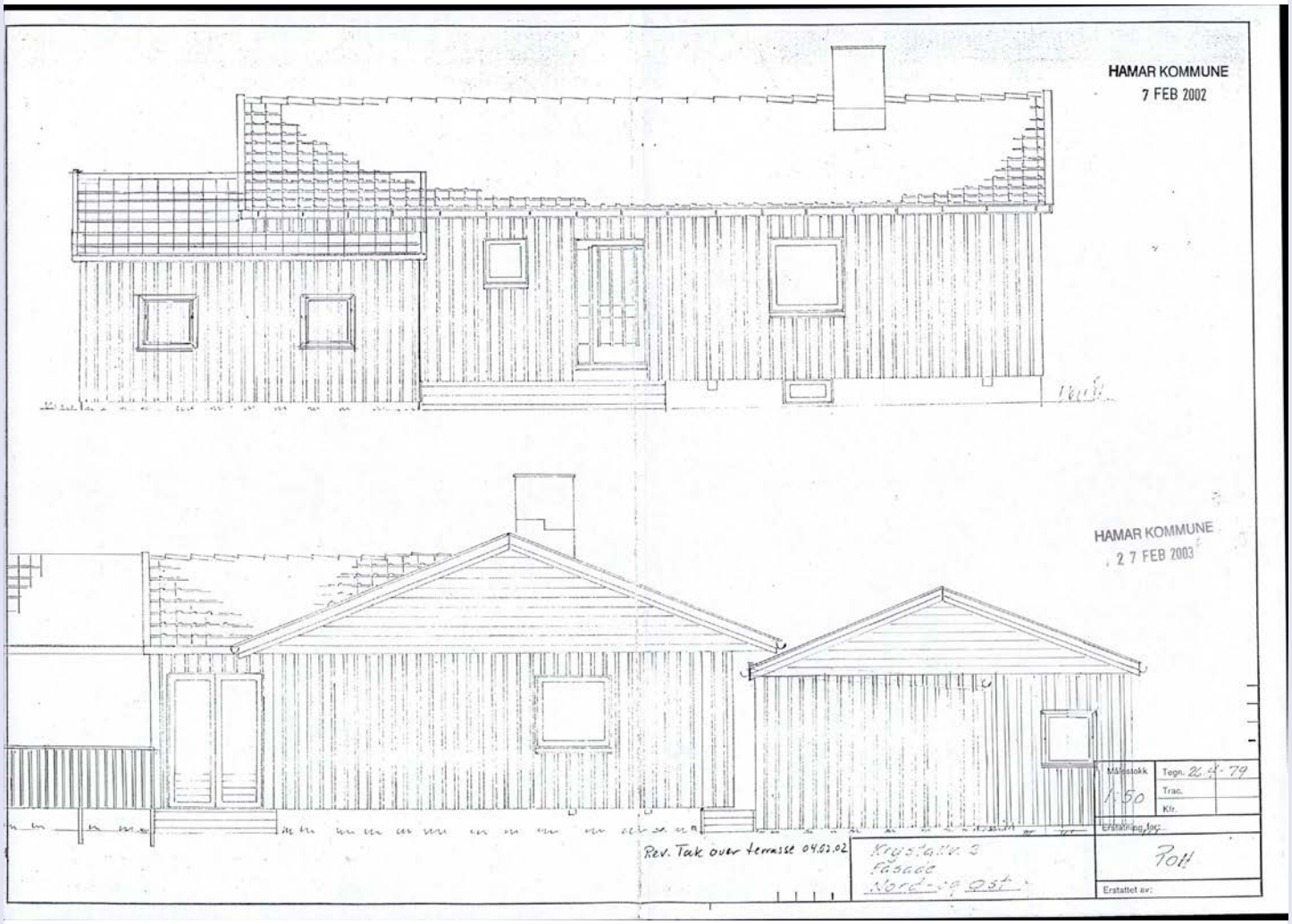



HAMAR KOMMUNE
7 FEB 2002
3,0 m
Rev. Tak over terrasse 04.02.02
Krystallv. 2
Fasade
Syd-og vest
Erstattet av:

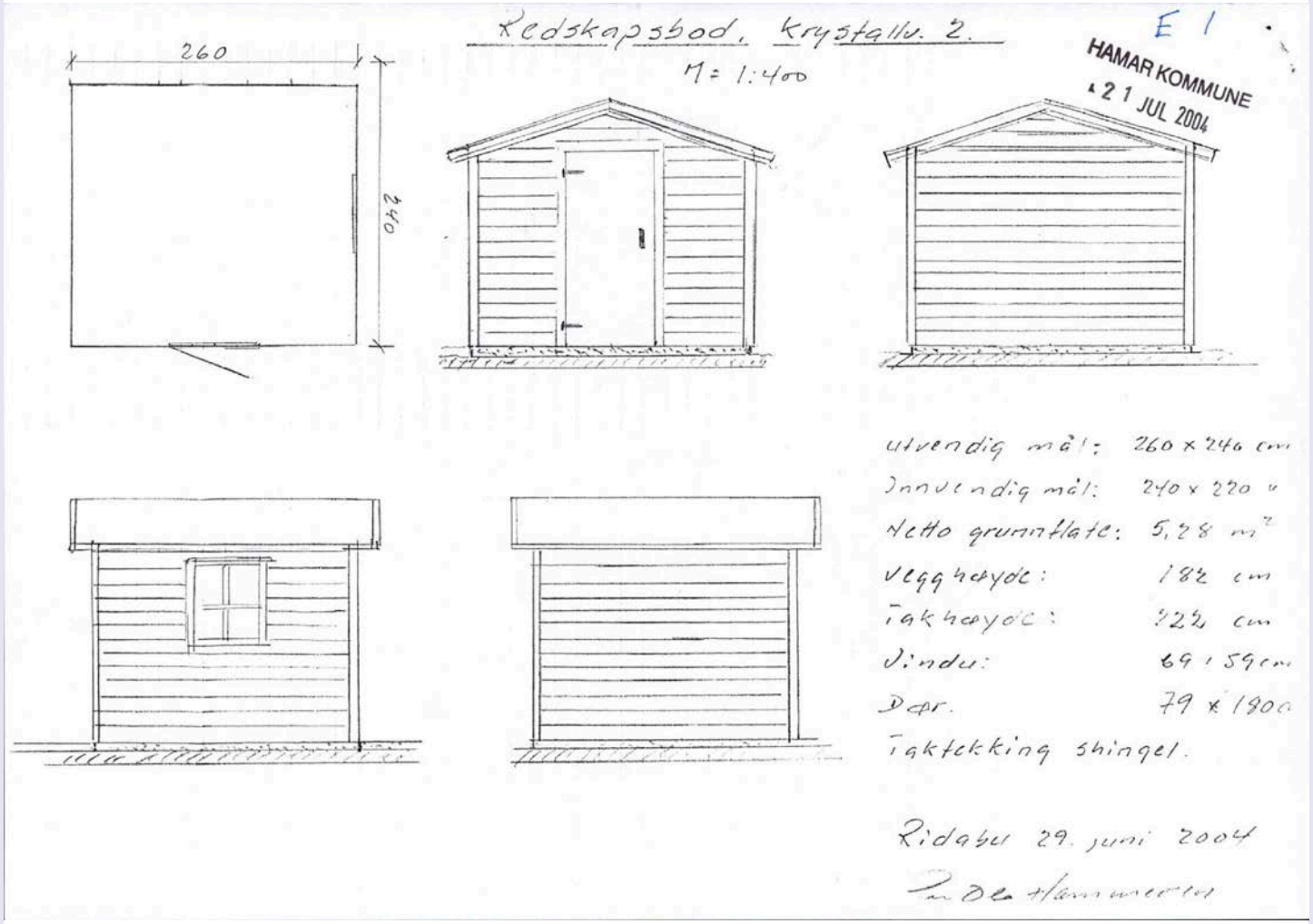
Tegning tilbygg av bod




HAMAR KOMMUNE
27 FEB 2003
Rev. Tak over terrasse 04.02.02
Krystallv. 2
Fasade
Syd-og vest
Erstattet av:


HAMAR KOMMUNE
7 FEB 2002
HAMAR KOMMUNE
27 FEB 2003
Rev. Tak over terrasse 04.02.02
Krystallv. 2
Fasade
Nord- og Øst
Målestokk
1:50
Tegn. 22.4.-79
Trac.
Kfr.
Erstatning for:
Erstattet av:

Tegning redskapsbod



Festekontrakt tinglyst 05.10.1963

St. her med kr. 25,- den 26.9.1963.

Dagbok nr. 4117 1963. 5.lo.
Nord-Hedmark sorenskriverembete

FESTEKONTRAKT

Undertegnede prestegardstilsyn ~~xxxxxxxxxxxxxxx~~ bortfester herved under forbehold av Kirkedepartementets godkjenning til

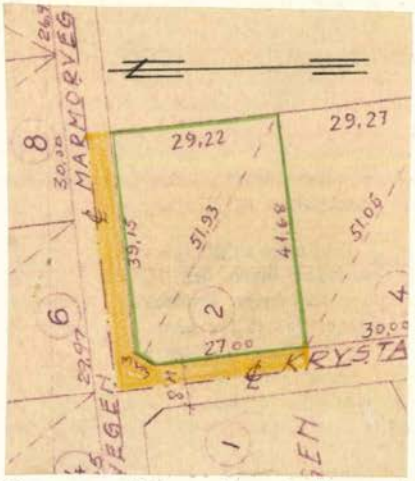
PER HAMMEREN

en parsell på ~~xxx~~ 1545,2 m^2 ~~xx~~ - "Krystallvegen 2" -

av Vang prestegard ~~xxxxxxxxxx~~ gnr. 10,

bnr. 1 i Vang herred.

Parsellen, som bortfestes i den stand, den for tiden er og med de forpliktelser som måtte påhvile den, har følgende grenser og arealer, som departementet ikke tar noe ansvar for: Som nedenfor innklebede utsnitt av reguleringskartet viser.



Tomten utgjør iflg. oppmåling foretatt av Kommuneingeniøren i Vang 1236,1 m^2 med tillegg av veggrunn 309,1 m^2, tilsammen 1545,2 m^2.

Festet skjer ellers på slike vilkår:

1. Festetiden er 99 — nitti ni — år regnet fra 1. januar 1963.
2. For festet svares en årlig avgift av kr. 92,71 innen 1. oktober som betales hvert år til den som departementet gir fullmakt til å innkreve avgiften. Etter forfall regnes 4 pst. renter.

Kirke- og undervisn. depdet
Kirkeavdelingen
Mottatt 74 Ki - 8. AUG 1963
Arkiv-kontor

Når 25, 50 og 75 år av festetiden er gått, kan det offentlige eller festeren innen to år — hvis forholdet ikke ordnes ved overenskomst som godkjennes av Kirkedepartementet — kreve holdt skjønn til bestemmelse om — og i tilfelle til hvilket beløp — den årlige festeavgift bør forhøyes eller nedsettes under hensyn til rentenivået og til endringer i parsellens verdi som ikke skyldes festerens egne foranstaltninger.

Skjønnet avgis med bindende virkning av 2 uvillige menn, oppnevnt av vedkommende oppnevnelsesmyndighet, som hvis mennene ikke blir enige, også oppnevner en oppmann. Omkostningene ved skjønnet utredes av vedkommende rekvirent. Slikt skjønn kan departementet også kreve når festeretten med departementets samtykke går over til andre enn festerens bo eller arvinger, jfr. post 7 nedenfor.

3. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langsmed parsellen med mindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.

4. Parsellens innhegning (oppføring og vedlikehold av forsvarlig gjerde) påhviler i sin helhet festeren uten utgift for prestegarden. -to- år

Parsellen, som må være bebygget innen ~~xxxxxxxxx~~ år fra nærværende kontrakts godkjenning, må ikke bebygges på en skjemmende eller for naboeiendommen sjenerende måte. Tegningene må godkjennes av Vang bygningsråd.

Festeren må rette seg etter de på byggetiden fastsatte bestemmelser om bebyggelse og regulering m. v. enten disse følger av godkjent regulering eller er fastsatt av Kirkedepartementet.

5. Til sikkerhet for avgiftens riktige betaling har prestegardens eier 1. prioritets panterett i hus og anlegg som er eller blir oppført på parsellen.

For lån eller bidrag av det offentlige[1]) vikes dog prioritet med opptrinnsrett etter vedkommende lån eller bidrag. Etter særskilt søknad kan departementet også i andre tilfeller samtykke i at 1. prioritets panterett for avgiften frafalles.

6. Unnlatelse av å erlegge den årlige avgift innen 3 — tre — måneder etter forfallstid eller av å bebygge parsellen innen den i post 4 nevnte frist likesom misligholdelse av noen annen av denne kontrakts bestemmelser medfører rett for det offentlige til å erklære festet for brutt og kreve nærværende festekontrakt avlest. Hvorvidt misligholdelse foreligger, bestemmes i tilfelle med endelig virkning ved skjønn overensstemmende med post 2.

Festet kan i øvrig ikke oppheves eller oppsies innen festetidens utløp, med mindre der med departementets godkjenning treffes overenskomst herom.

7. De rettigheter og forpliktelser som er hjemlet festeren ved denne kontrakt, tilkommer og påhviler også hans bo eller arvinger og kan med departementets og kommunens samtykke også overdras til andre. Overføring av festeretten til parsellen eller noen del av denne eller framleie er ugyldig uten slikt samtykke.

8. Når festet av hvilken som helst grunn opphører, påhviler det ikke prestegardens eier eller det offentlige noen innløsningsplikt for hus, gjerder etc., eller noen erstatning for utførte forbedringer. Dersom det ikke treffes annen overenskomst (f. eks. om parsellens bortfeste til en ny eier av husene), kan parsellen forlanges ryddiggjort av festeren innen 4 — fire — måneder etter festets opphør.

---

[1]) Kongeriket Norges Hypotekbank, Småbruk- og Boligbanken, Den norske stats husbank, Statens Pensjonskasse, Statens nedskrivningsbidrag og liknende.

Skulle festet opphøre mens det påhviler hus og anlegg på parsellen lån eller bidrag av det offentlige eller av kreditt- og hypotekforeninger eller hvor 1. prioritet for avgiften i andre tilfeller er frafalt, jfr. post 5, skal Kirkedepartementet ha rett til å sette festeren ut av parsellens og husets/husenes besittelse. Ryddiggjørelse skal i slike tilfeller ikke kunne forlanges, men adgang holdes åpen for långiveren eller vedkommende kommune til å få overført festeretten til ny leier, mot at denne betaler kontraktsmessig avgift for den gjenværende del av festetiden.

9. Parsellen eller deler derav kan bare avstås til gate- og veggrunn eller grunn til kraft- og telefonledninger og liknende med departementets samtykke, med mindre ekspropriasjon finner sted. Erstatningen tilfaller prestegardens eier og innbetales til departementet uten at det tilkommer festeren annen erstatning enn at festeavgiften nedsettes i forhold til størrelsen av det avståtte stykke. Nedsettelsen blir i tilfelle å bestemme ved skjønn. Kirkedepartementet kan tilstå festeren ytterligere nedsettelse i festeavgiften i tilfeller der grunnavståingen volder festeren særlig ulempe.

10. Festeren utreder alle skatter, avgifter og andre byrder som måtte påhvile parsellen, eller en etter dennes størrelse forholdsmessig del av de skatter m. v. som påhviler prestegarden. Han må også bestride mulige utgifter til opparbeiding av gater (veger), anlegg av vann- og kloakkledninger etc. og har å finne seg i enhver bestemmelse som av vedkommende bygnings- eller reguleringsmyndighet måtte bli fattet vedrørende parsellen, uten erstatning av prestegardens eier eller av det offentlige.

11. Festeren bærer alle omkostninger som er forbundet med bortfestingen og med mulige seinere endringer i kontraktsforholdet, såsom stempel- og tinglysingsgebyrer m. v. Festeren betaler en innfestingsavgift på kr. 40,—.

12. Festeren plikter å innbetale til Vang kommune før tomten bebygges kr. 1.200.- som andel i utgiftene til anlegg av veg, kloakk og gatelys.

13. Hvis tomten ikke er bebygget innen 2 -to- år fra denne kontrakts godkjenning, har Vang kommune rett til å overta festet eller utpeke ny fester.

V a n g dxn 10. juli 1963.

VANG PRESTEGÅRDSTILSYN:

Martin Sørbye,
formann.

V e d t a s :

Per Hammeren.

G O D K J E N T

Festeavgiften forfaller til betaling 1. januar hvert år.

Avgiften avrundes nedover til nærmeste hele kronebeløp.

Stempelmerker til kr. 25.- må settes på kontrakten og kasseres innen en måned fra i dag.

Oslo, 29. august 1963
KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET
Etter fullmakt

Ø. Jahr

Oskar Skjærseth

Tillegg tilfestekontrakt tinglyst 17.10.2012

TILLEGG TIL FESTEKONTRAKT

Gjelder festet boligtomt av Vang prestegård, kommunenr. 403, gnr. 10, bnr. 1, fnr. 26, avg.nr. 102-31-0.

Festekontrakten gjelder fra 01.01.1963. Arealet er ca. 1545 m^2.

I samsvar med skjøte, datert 25.09.2012, overføres festeretten med retter og plikter

fra
Anne Lise Homb, fnr. 170648 [redacted]

Jan Homb, fnr. 311050 [redacted]

til
Øystein Brandt, fnr. 080372 [redacted] **og**

Nina Julie Haug, fnr. 121173 [redacted]

RETT KOPI BEKREFTES
EiendomsMegler 1
Ivar Thoresen
EiendomsMegler 1
Ivar Thoresen
Eiendomsmegler MNEF

Festeavgiften er f.o.m. mai 2012 oppregulert til **kr. 16 647,-.**

Neste ordinære regulering av festeavgiften er i 2013.

Sted. Hamar., dato. 9/10-12

Tidligere fester(e):

Anne Lise Homb
Anne Lise Homb

Sted. Hamar., dato. 9/10-2012

Tidligere fester(e):

Jan Homb
Jan Homb

Sted. Hamar., dato. 08.10.2012

Ny(e) fester(e):

Øystein Brandt
Øystein Brandt

Sted. Hamar., dato. 08.10.2012

Ny(e) fester(e):

Nina Julie Haug
Nina Julie Haug

Doknr: 865882 Tinglyst: 17.10.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Etter fullmakt fra Opplysningsvesenets fond

Bergen, 11/10-12

Advokatfirmaet Harris DA
Hanne Olsen Kjellevold
Advokat

RETT KOPI BEKREFTES
EiendomsMegler 1
EiendomsMegler 1
Ivar Thoresen
Eiendomsmegler MNEF

Utskriftsdato: 16.09.2026

Hamar kommune

Adresse: Postboks 4063, 2306 HAMAR
Telefon: 62 56 30 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3403	**Gårdsnr.**	10	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	26	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Krystallvegen 2, 2322 RIDABU								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	6 848,42 kr
Eiendomsskatt	10 386,00 kr
Feiing	587,04 kr
Renovasjon	2 245,92 kr
Vann	5 646,54 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 16.09.2026

Hamar kommune

Adresse: Postboks 4063, 2306 HAMAR
Telefon: 62 56 30 00

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3403	**Gårdsnr.**	10	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	26	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Krystallvegen 2, 2322 RIDABU								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	4 081 000,00 kr
Skatt	10 386,00 kr
Bunnfradrag	260 000,00 kr
Antall boenheter	1
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

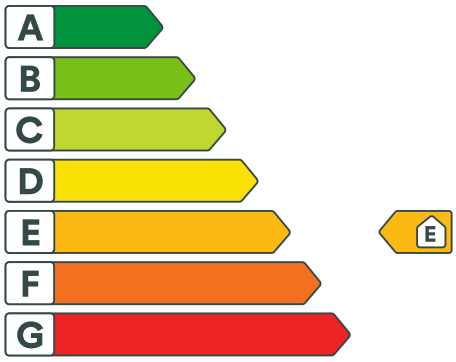
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

enova

Energiattest



Adresse **Krystallvegen 2, 2322 RIDABU**	
Dato for energimerking **18.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-356206**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16678554**
Gårdsnummer **10**	Bruksnummer **1**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1965**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **137,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **130,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **307,11**

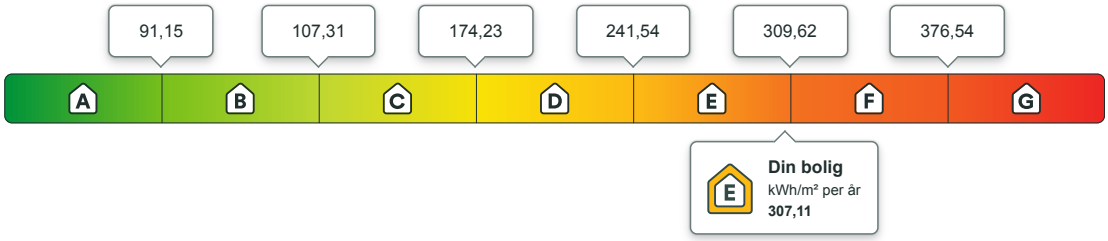
Krystallvegen 2, 2322 RIDABU

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
48 411,88	**372,40**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Krystallvegen 2, 2322 RIDABU

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Krystallvegen 2, 2322 RIDABU

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 24: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak 26: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

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

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

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



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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

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

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

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

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

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

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

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

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

Garantifond for skadeforsikring

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

Klage

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

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

Spørsmål om forsikringen

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

Skade/krav

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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Krystallvegen 2, 2322 RIDABU
Gnr 10, bnr 1, fnr 26, , i Hamar kommune.
Oppdragsnr. 6019260605

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Notater

Visste du at...

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

Oppdragsnummer 6019260605
Sist oppdatert 28.09.2026

Anne-Lise Søstumoen
eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet