Tilstandsrapport

TAKSTCON

Kjedehus

Kristin Lavransdatters veg 25, 2316 HAMAR

HAMAR kommune

gnr. 1, bnr. 3217

Sum areal alle bygg: BRA: 174 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 19.02.2026 **Rapportdato:** 27.02.2026 **Oppdragsnr.:** 21087-1678 **Referansenummer:** SF6273

Foretak: Takstcon AS **Takstingeniør:** Vegar Lundhaug

TAKSTCON

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

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.
Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

Takstcon er bransjeledende innenfor sine fag, og har et spesielt fokus på faglig oppdatering og etterutdanning for å sikre tryggere boligomsetning for både selger og kjøper av bolig.

For ytterligere informasjon om bedriften, se https://www.takstcon.no



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak
Takstmann Vegar Lundhaug AS - 918495401

Vegar Lundhaug
Uavhengig Takstingeniør
vegar@takstcon.no
454 26 715

NITO

TAKSTCON

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Støpt grunnmur. Støpt gulv på grunn i kjeller. trebjelkelag i etasjeskille. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner kledd med liggende panel. Saltakkonstruksjon med opplett tekket med metallplater. Kombinert kaldt loft og isolerte skråtak. Utvendige beslag, renner og nedløp i metall. Vinduer og dører i treverk.

BEBYGGELSEN:
Bolig med internt bruksareal på 159 m².
Delvis overbygget terrasse mot sørøst med adkomst fra stue.
Liten terrasse for inngangen.
Garasje med 1 biloppstillingsplass.

STANDARD:
Boligen er fra 1962.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Luft til luft varmepumpe Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:
Eiet tomt som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Asfaltert gårdsplass. Tomten var snødekket på befaringsdagen.

Kjedehus - Byggeår: 1962

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Himlingsplater.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Tapet. Mur puss/mur/betong.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Heltregulv. Gulvbelegg. Betonggulv.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.
Støpt gulv på grunn i kjeller.

Teglpipe. Kombinert ved og oljekamin.
Oljetank er fjernet. Røropplegget til olje er ikke demontert. Pumpe i trapperom.

Trapper av treverk mellom etasjene.

Profilerte dører. Glatte dører. Glassfelt i en dør.

VÅTROM Gå til side

Bad 2.et
Fliser på vegg. Himlingsplater i taket. Skråtak på deler av rommet.
Fliser på gulv. Gulvvarme.
Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.

Baderomsinnredning med slette fronter, heldekkende servant med 1-greps servantarmatur. Overskap med speil på fronter. Tilhørende belysning. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett.
Mekanisk avtrekk.

Bad/vaskerom kjeller
Overflatebehandlet betonggulv. Synlig grunnmur og panel på vegger. Malte slette plater i taket.
Dusjkabinett. Badekar. Gulvmontert toalett. Servant med 1-greps servantarmatur. Speil på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin. Panelovn.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate i laminat, vask i rustfritt stål, 1-greps kjøkkenarmatur. Tapet og fliser på vegg mellom over- og underskap. Plass for komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Badstue med betonggulv, panel på vegger og panel i himling. Plassbygget innredning. Badstueovn. Badstudør i glass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Anlegget er delvis utført med eldre røropplegg i metall og noe rør-i-rør opplegg.
Rør-i-rør opplegg tilkoblet kobberrør.
Stoppekran og vannmåler plassert på bad i kjeller.
Synlige innvendige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon, ventilasjon i oppholdsrom med ventiler i yttervegg, ventiler i vinduer, eller ved aktiv lufting med åpne vinduer.
Ventilasjon fra våtrom og kjøkken er beskrevet under egne punkt for disse rommene.

Luft til luft varmepumpe.
Eiers opplysning: Siste service utført 01.06.2025.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2006 er plassert på bad i kjeller.

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent anlegg.
Sikringsskap med automat sikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Kjedehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente tegninger av boligen, men disse stemmer ikke overens med dagens bruk. Når byggegodkjente tegninger ikke stemmer overens med dagens bruk så må man søke eller sende melding til angjeldende kommune om dagens bruk, samt sende inn nye byggetegninger for å få dette godkjent.

• Opprinnelig bod i kjeller er endret til kjellerstue. Dette er ikke dokumentert søkt og godkjent i kommunen og er et avvik fra de godkjente tegningene.

Det kan ikke utelukkes at det foreligger ytterligere avvik.

Nevnte forhold som ikke stemmer overens med dagens bruk er søknadspliktige. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at bygget/eiendommen settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Konsekvens av at deler av boligen/ bygg på eiendommen ikke er byggemeldt kan i verste fall føre til krav fra kommunen om riving hvis bygget ligger i flomsone eller at brannkrav ikke er ivaretatt- eller at du må søke via ansvarlig foretak og må betale gebyrer til byggesaksavdeling og betale for nye tegninger.

• Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

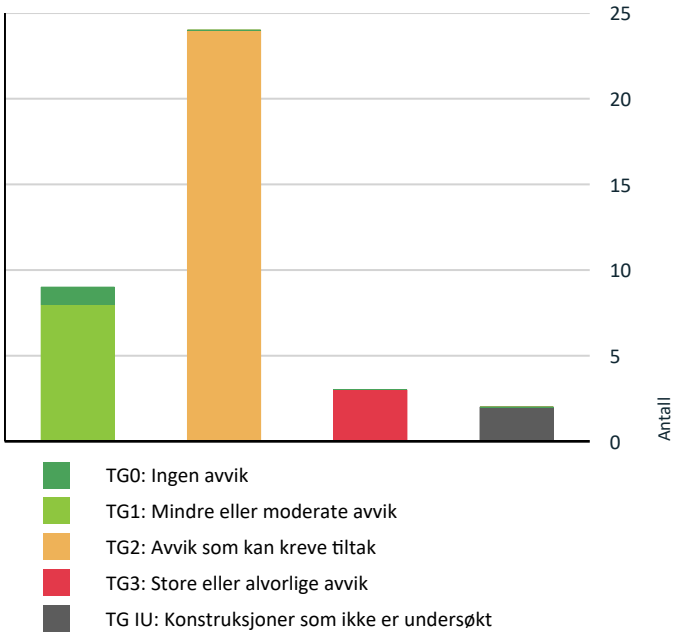
Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

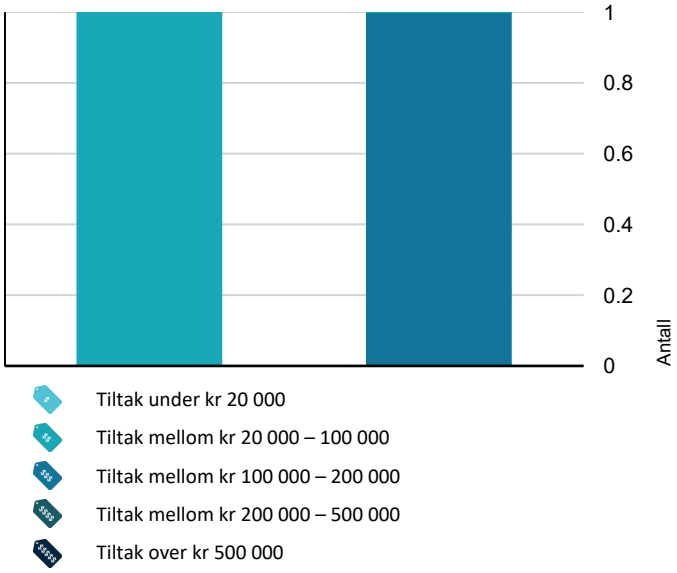
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom kjeller > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - garasje	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking - 2	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad 2.et > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad 2.et > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad 2.et > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad 2.et > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom kjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
1962

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har samtidig bygningsdeler som trenger vedlikehold/reparasjon/fornyelser. Kostnader til fornyelser/reparasjon og løpende vedlikehold må påregnes.
Bygningen er 64 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til et nytt bygg. Jeg anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Tilbygg / modernisering

	VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (Opplyst av eier/selger):
2023	Riving av gammel panel. Tilleggsisolert 5cm. Ny Tyvekduk(vindtetting. Ny kledning. Riving av gammelt tak Nye osb plater, ny duk, nye sløyfer og lekter. Oppgradert taktekking. Utskiftning av 9 stk vinduer inkl. omramming utv og innv. Nye vindskibeslag/ Vindasb. Ny tekking garasjetak. Tekking lagt på eldre tekking. Montert snøfangere Zentrum Bygg V/ Frank Wilhelmsen Installert luft til luftvarmepumpe.
1997	Oppgradert dreneringen på nordøstsiden. Det foreligger ikke detaljer eller dokumentasjon på utførelsen Ukjent om dette ble utført av firma. Utført i regi av tidligere eier. Ny kjøkkeninnredning.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking er utført med lakkerte/folierte metallplater.
Taktekkingen er besiktiget fra bakkeplan da det ikke er tilgang til taket som ivaretar HMS krav til sikring ved arbeider i høyden.
Taktekkingen er vurdert ut fra alder og det som er mulig å vurdere fra bakkeplan.
Undertak, lekter og sløyfer er vurdert ut fra alder.
Gjennomføringer i taket er ikke undersøkt da besiktigelsen er gjort fra bakkeplan.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Taktekking - 2

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Garasje
Taktekking er utført med lakkerte/folierte metallplater. Taktekking er lagt direkte på eldre papptekking.
Taktekkingen er besiktiget fra bakkeplan da det ikke er tilgang til taket som ivaretar HMS krav til sikring ved arbeider i høyden.
Taktekkingen er vurdert ut fra alder og det som er mulig å vurdere fra bakkeplan.
Undertak, lekter og sløyfer er vurdert ut fra alder.
Gjennomføringer i taket er ikke undersøkt da besiktigelsen er gjort fra bakkeplan.

Taktekking var dekket av snø på befaringstidspunktet og er derfor ikke fullstendig vurdert.

Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser av taktekking med underliggende konstruksjoner/ bygningsdeler når det er snøfritt.
Det kan ut fra det som er tilgjengelig for vurdering ved befaringen ikke utelukkes at taktekking med underliggende konstruksjoner/ bygningsdeler kan ha avvik som ikke er avdekket ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

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

TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall. Vindskier i treverk. Snøfangere.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp var delvis dekket av snø på befaringstidspunktet og er derfor ikke fullstendig vurdert.
Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser av beslag, takrenner og nedløp når det er snøfritt.
Tilstandsgrad settes på grunnlag av alder og det som er tilgjengelig for vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Deler av takrenner og beslag er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

• Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.

• Råteskadet treverk i vindski er registrert.

• Takrenne har lekkasje enkelte steder.

• Takrenne er bøyd/deformert etter snøras eller ising i renne.

• Beslag er ikke ført under kledning i overgang tekking/kledning garasje og huset.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

• Ut ifra alder kan skader og lekkasjer oppstå på eldre takrenner og beslag. For å få tilstandsgrad 1 eller 0 må takrenner og beslag skiftes.

• Skader/følgeskader i konstruksjon kan være en konsekvens av ufagmessig utførelse. Det anbefales derfor å følge med på tilstand.

• Råteskadet treverk må skiftes ut. Råteskadet treverk fører til at vindskiene mister sin styrke og stabilitet. Dette kan gjøre taket og omgivelsene mer utsatt for skader, spesielt under kraftig vind eller snøfall.

• Lekkasjer i takrenner kan føre til at vann ledes ned langs fasade og konstruksjoner i stedet for til nedløp. Det anbefales å utbedre lekkasjene ved reparasjon eller utskifting av takrenner og skjøter.

• Bøyd takrenne vil medføre feil fall i renne, noe som kan medføre motfall og at vann ikke ledes til nedløp. Bøyde/deformerte renner må utbedres.

• Ved ingen/feilplassert beslag er det fare for at vann kan renne inn i overgangen mellom tak og vegg, noe som kan føre til lekkasjer og vannskader på både taket og veggene. Det anbefales å montere eller korrigere beslag i overgang mellom tak og vegg slik at vann ledes bort fra konstruksjonen på en forskriftsmessig måte.



• Beslag er ikke ført under kledning i overgang tekking/kledning garasje og huset.



• Takrenne er bøyd/deformert etter snøras eller ising i renne.



• Takrenne har lekkasje enkelte steder.



• Råteskadet treverk i vindski er registrert.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført i trekonstruksjoner.
Utvendig kledning er trepanel.
Konstruksjonen er lukket, oppbygging, isolering og tilstand innvendig i konstruksjonen er derfor ikke vurdert. Kun synlige overflater utvendig og innvendig er vurdert.

Eiers opplysning: I 2022/23 ble utvendig panel revet. Yttervegger ble tilleggsisolert med 50mm. Ny vindtett og kledning ble montert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

• Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.

• Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.

• Lav høyde mellom grunnen og kledning på garasje.

• Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Utvendig kledning er ikke byttet på yttervegg mot garasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Lite lufting bak kledning. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

• Åpninger i veggkonstruksjon kan føre til at skadedyr etablerer seg, noe som kan skade bygningsmaterialer og medføre reparasjonskostnader. Man må tette glipper/åpninger over 6 mm for å hindre inntrengning. Ved utbedring må lufting av konstruksjonen ivaretas.

• Lav høyde mellom grunnen og kledning. gir økt risiko for skader i treverket. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm.

• Det er ikke behov for strakstiltak der det er manglende håndverksmessig utførelse , men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting.



• Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.



• Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.



• Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Utvendig kledning er ikke byttet på yttervegg mot garasje.



• Lav høyde mellom grunnen og kledning på garasje.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Undertak med armert plastduk og papp. OSB plater og rupanel som taktro. Takopplett over badet. Luftespalter i raft og ventiler i gavler.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav, da disse er bygget etter eldre forskrifter. Jeg har ikke kontrollert hele loftet fordi det ikke er etablert gangbart gulv. Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster og belastning enn nyere bygg.
• Undertak av plast henger enkelte steder. Usikkert om det er utettheter i undertaket.
• Skrå, isolerte takflater er ikke mulig å inspisere uten bygningsmessig inngrep.
• Denne bygningen har større avstand mellom taksperrer/ takstoler enn hva som er normal byggeskikk i dag.
• Takkonstruksjon har noe skjevheter. Eldre bygninger er underdimensjonert i fohold til dagens krav. Det vil derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen.
• Loftsluke mangler pakning og isolasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• For bygninger oppført før ca. 2000 tåler dårligere tung snø (Snølaster).og nedbøyninger kan forekomme vinterstid.. Ved store snølaster vil det derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen og tak må kontrolleres/måkes.

• Undertak bør gås over å sjekkes for utettheter i alle overganger og gjennomføringer.

• Skrå, isolerte takflaten er å betrakte som en risikokonstruksjon som har høy skadefrekvens. Det er fare for fukt i konstruksjonen, samt ising over tak. Problemet kan være forårsaket av for eksempel feil oppbygning av konstruksjon og manglende lufting m.m.

• Når det er stor avstand mellom taksperrer/ takstoler er det påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen på vinterstid. Det er ikke registrert avvik som tilsier at det er behov for strakstiltak, men jevnlig inspeksjon av konstruksjonene anbefales.

• Skjevheter/svekkelser i konstruksjonen bør kontrolleres av fagmann. Dokumenter om skjevhetene er stabile eller om de utvikler seg. Ved behov kan takkonstruksjonen forsterkes eller avstives bedre.

• Loftluke bør isoleres og det bør samtidig monteres pakning. Ved uisolert loftluke kan det oppstå uønsket varmetap/kondensering på kaldt loft.



• Undertak av plast henger enkelte steder. Usikkert om det er utettheter i undertaket.



• Denne bygningen har større avstand mellom taksperrer/ takstoler enn hva som er normal byggeskikk i dag.



• Loftsluke mangler pakning og isolasjon.

TG IU Takkonstruksjon/Loft - garasje

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Mønet skråtak i trekonstruksjoner.
Utvendig inspeksjon utført fra bakkenivå.
Innvendig inspeksjon av takkonstruksjonen er ikke gjennomført da takkonstruksjonen er innebygd.
Tilstandsgrad er satt ut fra det som var visuelt tilgjengelig på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

• Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster og belastning enn nyere bygg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Omramming rundt vinduer er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk i treverket.

• Vindusbeslag er ikke understøttet av vannbord/brett. Beslag er kort og leder ikke vannet tilstrekkelig ut fra vegg/vindu. Ikke fagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Tiltak anbefales for omramming rundt vinduer. Forhold krever skjerpet grad av tilsyn og vedlikehold med dagens utførelse. Avstand mellom beslag og omramming bør være minimum 6 mm og endeveden på omrammingen bør overflatebehandles. Dersom det ikke gjøres tiltak vil det være økt risiko for fuktskader i treverket.

• Vindusbeslag bør understøttes av vannbord for å sikre av beslaget har tilstrekkelig fall ut fra vegg/vindu. Uten understøtting kan beslag lettere få deformasjoner og feil fall.



• Omramming rundt vinduer er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk i treverket.



• Vindusbeslag er ikke understøttet av vannbord/brett. Beslag er kort og leder ikke vannet tilstrekkelig ut fra vegg/vindu. Ikke fagmessig utførelse.

TG 2 Vinduer - 2

Vinduer med 1-lags glass med innvendige varevinduer med 1-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående.

• Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

• Værslitte vinduer.

• Vinduskitt er slitt og har løsnet enkelte steder.

• Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Varmetap fra vinduer kan forårsake at varm luft stiger inn på kaldtloft og er med på å skape kondens og ising på taktro i den kalde årstiden.

• Vedlikehold/ utskiftinger må påregnes. Værslitte vinduer vil kreve ytterligere vedlikehold samtidig som de vil ha dårligere funksjon mot kulde og fukt enn nyere vinduer. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.

• Vedlikehold/ utskiftinger må påregnes for vinduer der vinduskitt er slitt og har løsnet. Manglende vinduskitt kan føre til økt fuktpåkjenning og redusert isolasjonsevne.

• Det er viktig å følge med på vinduer som ligger helt ned mot terrenget, risiko for vanninntrenging ved snøsmelting og mye nedbør. Dette kan forårsake fuktskader i nærliggende konstruksjoner.



• Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående.

• Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

• Værslitte vinduer.

• Vinduskitt er slitt og har løsnet enkelte steder.

• Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer.

TG 1 Dører

Ytterdører i treverk med 2-lags isolerglass.
Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.
Leddport i metall. Portåpner.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Delvis overbygget terrasse mot sørøst med adkomst fra stue. Overbygget er en pulttakkonstruksjon. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Fundamentert på støpte søyler. Rekkverkhøyde på ca. 93cm.

Liten terrasse for inngangen. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Fundamentering er ikke synlig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Konstruksjoner som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov.

• Overflater er dekket med snø på befaringsdagen og er derfor ikke tilstrekkelig vurdert.

• Konstruksjoner/overflater er værslitte.

• Konstruksjonene har skjevheter.

• Takoverbygg fremstår som underdimensjonert.

• Fundamenter / terrenget er fylt etter med fyllmasse. Det er derfor ikke mulig å kontrollere om det er tilstrekkelig markisolasjon rundt fundamenter.

• Avstanden/spalten mellom de horisontale spilene i rekkverk ble målt til 25-30 mm.
Viktig å merke seg at høyder opptil 75 cm over gulvet kan ha horisontale spalter i rekkverket på maks 20 mm.

• Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm der høyde til terreng er mer enn 0,5 meter. Rekkverket er lavere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vedlikeholdsarbeider må påregnes. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.

• Det må foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
Når snøen er borte bør det gjøres en kontroll av overflater, fallforhold, beslag, rekkverk og avrenning for å avdekke eventuelle skader eller behov for vedlikehold.

• En underdimensjonert konstruksjon kan medføre redusert bæreevne og stabilitet. Dette gir økt risiko for deformasjoner, sprekkdannelser og forkortet levetid. Ved behov bør konstruksjonen forsterkes eller bygges om i samsvar med gjeldende standarder og dimensjoneringskrav, slik at den oppnår tilfredsstillende sikkerhet og funksjon.

• Skjevheter i konstruksjonen kan medføre redusert funksjon og estetisk kvalitet, samt økt belastning på tilstøtende konstruksjoner. Ved behov bør det utføres utbedring eller forsterkning av bærende deler.

• Rekkverk med horisontale spalter som overstiger anbefalt åpning kan medføre redusert sikkerhet, noe som kan gi personskader. Det anbefales å utbedre eller supplere rekkverket slik at spaltene tilfredsstiller gjeldende anbefalinger og forskriftskrav.

• Rekkverk med lav høyde gir redusert sikkerhet. Dette øker risikoen for fallulykker og personskader, særlig for barn og eldre. Det anbefales å forhøye eller skifte ut rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende krav til høyde og sikkerhet.

Tilstandsrapport



• Avstanden/spalten mellom de horisontale spilene i rekkverk ble målt til 25-30 mm.
Viktig å merke seg at høyder opptil 75 cm over gulvet kan ha horisontale spalter i rekkverket på maks 20 mm.



• Takoverbygg fremstår som underdimensjonert.



• Overflater er dekket med snø på befaringsdagen og er derfor ikke tilstrekkelig vurdert.

TG 3 Utvendige trapper

Trapp i treverk foran hovedinngang.
Trapp i treverk ifm terrasse.
Trapp i metall foran inngangen fra baksiden.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• NS 3600:2025 angir at synlige HMS relaterte forhold normalt ikke skal tilstandsgraderes. I dette tilfellet er det imidlertid registrert avvik som innebærer brudd på krav i dagens gjeldende teknisk forskrift for denne bygningsdelen. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av manglende oppfyllelse av krav i teknisk forskrift, og ikke som en vurdering av HMS forhold i seg selv.

• Det er ikke montert rekkverk på trappen. Det er krav til rekkverk på begge sider.

• Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Uten rekkverk er det lettere å miste balansen og falle, noe som kan føre til skader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet. Manglende rekkverk betyr som regel at konstruksjonen ikke er i samsvar med loven, noe som kan føre til pålegg om utbedring.

• Forenklet / ufagmessig utført konstruksjon kan medføre redusert styrke, levetid og funksjon. Slike løsninger gir økt risiko for skjevheter, deformasjoner og følgeskader på tilstøtende bygningsdeler. Ved behov bør konstruksjonen bygges om eller forsterkes.

Kostnadsestimat gjelder montering av manglende rekkverk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



• Det er ikke montert rekkverk på trappen.

• Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.



• Det er ikke montert rekkverk på trappen.

• Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Himlingsplater.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Tapet. Mur puss/mur/betong.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Heltregulv. Gulvbelegg. Betonggulv.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement og tepper har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bolig, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Heksesot/støvkondens på overflater.

• Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er observert tegn til heksesot på overflater i boligen. Dette er sotpartikler i inneluften som oftest fester seg på kaldeoverflater.
en kombinasjon av utilstrekkelig ventilering, bruk av ildsted eller stearinlys, og underliggende kuldebroer i konstruksjonen. Kjemisk avdamping fra nye materialer (f.eks. maling) kan også akselerere prosessen.
Heksesot kan fjernes med sotsvamp eller fettløsende spesialrengjøring, men dette fjerner ikke årsaken til misfargingen. Heksesot fester seg ofte på "kuldebroer" (kalde punkter på vegg og tak). Bedre isolering av vegg og tak kan være tiltak, kombinert med bedret ventilasjon.

• Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

Tilstandsrapport



• Heksesot/støvkondens på overflater.



Eksempel på bruksmerker/skader.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i 2. etasje på soverom over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 20 mm.
Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i 2. etasje på soverom over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 25 mm.
Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 23 mm.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på kjøkken over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 15 mm.

Støpt gulv på grunn i kjeller.
Det er målt ca. 35 mm høydeforskjell på gulv i kjeller på bod over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 40 mm.
Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv i kjeller på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 40 mm.

For eldre boliger bygd etter tidligere byggeforskrift er det ikke alltid tatt hensyn til dimensjonering som motvirker nedbøyning og svikt ved belastning av bjelkelag. Det må derfor påregnes at bjelkelag i eldre bygg kan ha nedbøyninger og svikt, dette vurderes ikke til å være et avvik.
En kjøper oppfordres derfor til selv å undersøke om gulv har nedbøyning/ svikt som krever tiltak i forhold til egne preferanser og brukskrav.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Skjevheter er synlige og merkbare.
• Deler av etasjeskiller er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for fuktskader. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Etasjeskiller vil alltid ha enkelte skjevheter. Knirk er registrert.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
• Skjevheter i konstruksjon må ses på i sammenheng med fundamentering og grunn. Planavvik kan føre til at overflater som legges får feil slitasje over tid, samt skader i overganger og skjøter som kan føre til knirk og kosmetiske feil over tid. Møblering kan også være noe utfordrende ved større skjevheter.

• Når konstruksjonen ikke kan inspiseres uten bygningsmessige inngrep, vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til faktisk tilstand. Skjevheter og knirk er normalt i eldre etasjeskillere og skyldes ofte naturlige bevegelser, materialsvinn og lang tids bruk. Slike forhold har i hovedsak estetisk og bruksmessig betydning, men kan i enkelte tilfeller indikere underliggende forhold som ikke kan utelukkes uten nærmere undersøkelser.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser dersom det oppstår endringer i knirk, økende skjevheter eller andre symptomer som gir grunn til mistanke om konstruktive avvik. Dette krever bygningsmessige inngrep eller termografi. Typiske skader kan være manglende isolasjon og fuktskader. For øvrig anses forholdet som normalt for bygningens alder, og tiltak vurderes som ikke påkrevd med mindre bruksmessige ulemper tilsier det.

• Ved kostnadsestimat for utbedring av etasjeskille gjelder dette kun avretting av selve etasjeskillet. Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må gjøres, særlig dersom det skal avrettes ved bruk av flytsparkel, som vil tilføre laster til konstruksjonen. Dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører, etc. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Pipe og ildsted

Teglpipe. Kombinert ved og oljekamin.
Oljetank er fjernet. Røropplegget til olje er ikke demontert. Pumpe i trapperom.

Eiers opplysning: 2014: Riving av tegl pipe over tak. Muring av ny pipe over tak.. I etterkant ble det satt på pipehatt. Murer Kjell- Arne Olsen As

Vurdering av avvik:
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Det er mindre enn 30cm fra ilegget fram til brennbart gulv.
- Det registreres riss i pipe. Usikkert om dette kun er i pussen.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Vurderingen er basert på konstruksjonens alder hvor pipe og/eller ildsted har oppnådd om lag halvparten av forventet funksjonstid. Det er ikke påvist vesentlige avvik på befaringstidspunktet, men alder og bruk tilsier økt sannsynlighet for funksjonssvekkelse over tid. Videre bruk forutsetter løpende oppfølging, og kostnader knyttet til fremtidig vedlikehold, oppgradering eller utskifting må påregnes.

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på skader. Sprekker i vanger gir risko for varmeoverføring til brennbart materiale, røyk/sotlekkasje, og økt risko for sotbrann. Utbedring av riss/sprekker må påregnes.

- Ildfast plate må monteres foran ildsted slik at avstanden mellom ilegget og brennbart gulv blir min 30cm. Uten en ildfast plate kan gnister eller glør som faller ut ved åpning av ildstedet skade og i vestre fall antenne brennbart materiale.



Ildsted



- Det registreres riss i pipe. Usikkert om dette kun er i pussen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggkonstruksjon er utforet trekonstruksjon på innside av grunnmur. Grunnmur er synlig enkelte steder.
Gulvkonstruksjon er betongplate på grunn. Ukjent om gulv er oppforet.

Undersøkelse av innebygd konstruksjon under terreng er utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova.
På denne bakgrunn gjøres det spesielt oppmerksom på at undersøkelsen er å betrakte som en stikkprøve og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der kontrollen er utført.

Det understrekes at utforede konstruksjoner i rom under terreng er innebygde konstruksjoner som er særlig utsatt for fukt der drenering ikke fungerer tilfredsstillende, og/ eller oppbygging av konstruksjonen ikke sørger for tilfredsstillende utlufting av konstruksjonen. Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. Hulltaking for fuktmåling i utforet konstruksjon på innside av grunnmur, hull tatt i kjellerstue mot nordhjørnet.
Ved fuktmåling inne i vegg er det ikke registrert skadelige fuktverdier.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er påvist fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Dette øker risikoen for skjulte skader.

• Pga nevnte forhold er disse utforede ytterveggene under utvendig terrengnivå en risikokonstruksjon fordi de kan ha skjulte feil og skader.
Det kan være fukt/råteskader som ikke er synlig for bygningssakkyndig og det må foretas inngrep i konstruksjon for å avdekke avvik. Det oppfordres til ytterligere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• De innvendig utforede veggerne og/ evt. oppforede gulv mot terreng innebærer økt risiko for skjulte fukt- og råteskader, ettersom konstruksjonene ligger mot fuktutsatte flater og ikke kan inspiseres uten inngrep. Eventuell fukt kan hope seg opp bak kledninger og i isolasjon uten synlige tegn i rommet, noe som gjør skadeutvikling vanskelig å oppdage før den er omfattende. Dette gir en usikkerhet knyttet til faktisk tilstand og fremtidig vedlikeholdsbehov.

Det anbefales jevnlig observasjon av overflater for tegn til fukt, lukt eller misfarging, samt å sikre god ventilasjon og tilfredsstillende dreneringsforhold rundt bygningen. Dersom konstruksjonen skal bygges om, etterisoleres eller tas i bruk som oppholdsrom, bør det gjennomføres en nærmere faglig vurdering og eventuelt åpning av konstruksjonen for å avdekke skjulte forhold. Videre tiltak vurderes ved indikasjoner på fukt eller skade.



• Det er påvist fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Dette øker risikoen for skjulte skader.



Ved fuktmåling inne i vegg er det ikke registrert skadelige fuktverdier.

TG 2 Innvendige trapper

Trapper av treverk mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• NS 3600:2025 angir at synlige HMS relaterte forhold normalt ikke skal tilstandsgraderes. I dette tilfellet er det imidlertid registrert avvik som innebærer brudd på krav i dagens gjeldende teknisk forskrift for denne bygningsdelen. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av manglende oppfyllelse av krav i teknisk forskrift, og ikke som en vurdering av HMS forhold i seg selv.

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

• Det er ikke håndløper på begge sidene i trappeløpet.

• Det registreres knirk/lyd i trapp(er).

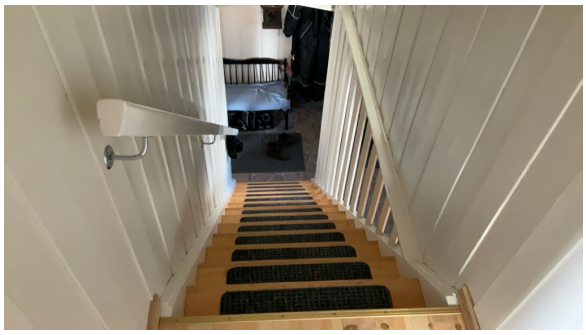
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Åpninger i rekkverk som er større enn dagens krav kan medføre redusert sikkerhet, særlig for barn. Det foreligger økt risiko for fallulykker og personskader. Det anbefales å utbedre eller supplere rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende anbefalinger og forskriftskrav.

• Manglende håndløper reduserer sikkerheten ved bruk av trappen og øker risikoen for fall, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet. Det anbefales å montere håndløper på begge sider av trappen i høyde 0,8–0,9 m over trinnforkant. Håndløper bør være kontinuerlig, lett å gripe og føres forbi øverste og nederste trinn med avrundet avslutning.

• Om kjøper ønsker en trapp uten knirk/lyd så kreves det utbedring eller utskifting.

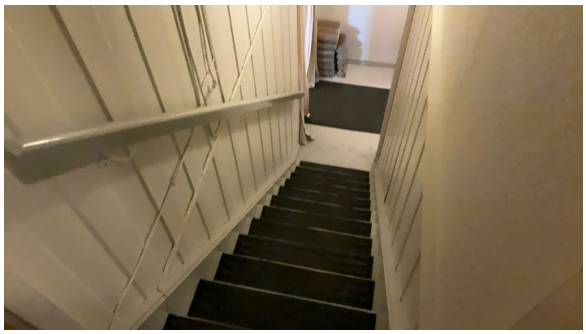
Tilstandsrapport



• Det er ikke håndløper på begge sidene i trappeløpet.



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



TG 2 Innvendige dører

Profilerte dører. Glatte dører. Glassfelt i en dør.

Innvendige dører har varierende alder og utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

• Slitasje på vrider og låsekasser.
• Enkelte dører trenger justeringer.
• Enkelte dører bærer preg av bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk så kreves det utbedring eller utskifting.

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Varme i enkelte gulv. Ildsted. Luft til luftvarmepumpe.

Gulvvarme og termostater vil ha en naturlig aldersslitasje. Risiko for skader og defekt funksjon øker med alder. Eksakt forventet brukstid er vanskelig å si noe om. I valgt tilstandsgrad er ikke gulvvarme og termostater vurdert. Tilstandsgrad er satt kun ut fra hvilke oppvarmingskilder som er i boligen.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD 2.ET

Generell

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol. Eldre våtrom som ut ifra alder/tilstand har oppnådd mer enn halvparten av sin normale brukstid, men fortsatt fungerer med den bruk det har i dag. Det er ikke konstatert forhold som tilsier umiddelbar rehabilitering av våtrommet, men ut fra

alder/ tilstand i kombinasjon med endret bruk kan dette gjøre at det kan oppstå skader som følge av bruk. Det er derfor påregnelig at fullstendig oppbygging av nytt våtrom må utføres i nærmere fremtid. For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivaretatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD 2.ET

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Himlingsplater i taket. Skråtak på deler av rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er vindu i våtsonen.
• Det er registrert sprekker i fliser.
• Det er registrert sprekker i flisfuger.
• Skråhimling over dusjkabinett er en våtsone og det stilles de samme krav til fuktsikring/membrantetting og bruk av fuktrobuste materialer som i øvrige våtsoner. Det er ikke benyttet overflater som egner seg i våtsone og det er ukjent om det er etablert membran/tettesjikt himlingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vindu er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagperson som kan gi en vurdering av om det er nødvendig med utbedring.
Riss/sprekker i flis/fug kan være en indikasjon på avvik i bakenforliggende konstruksjon. Det vil være viktig å vurdere eventuell skade på underliggende membran ved å utbedre/ ikke utbedre avviket.

• Skråhimling i våtsone er en våtsone og det stilles de samme krav til fuktsikre overflater som i øvrige våtsoner. Det er ikke benyttet overflater som egner seg i våtsone og det er ikke dokumentert membran/tettesjikt himlingen. Plasseringen i våtsone kan føre til fuktskader i konstruksjonen, og forkorte brukstiden til materialet. Tiltak anbefales for å unngå fuktskader.



• Det er registrert sprekker i fliser.



• Det er registrert sprekker i flisfuger.



• Det er vindu i våtsonen.
• Skråhimling over dusjkabinett er en våtsone og det stilles de samme krav til fuktsikring/membrantetting og bruk av fuktrobuste materialer som i øvrige våtsoner. Det er ikke benyttet overflater som egner seg i våtsone og det er ukjent om det er etablert membran/tettesjikt himlingen.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD 2.ET

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme.
Topp slukrist ligger ca 10 mm lavere enn topp flis på gulvet foran terskel.
Terskel er hevet ca 35 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.
• Ukjent om tettesjikt/membran har oppkant mot terskel. Det kan ikke kontrolleres om membranen har oppkant da membran ikke er synlig ved terskel.
• Det er registrert hullyd/fast bom bak fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.

• Uten oppkant mot terskel er det ved en eventuell lekkasje fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Om mulig, innhent dokumentasjon på om membran har oppkant på min 15mm over ferdig gulv ved terskel. Om det skulle vise seg at membran ikke har en oppkant på min 15mm over ferdig gulv ved terskel må dette etableres.

• Det oppfordres til ytterligere undersøkelser av fagperson som kan gi en vurdering av om det er nødvendig med utbedring av hullyd/fast bom.

2.ETASJE > BAD 2.ET

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ifm eierskifte.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

• Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.

• Fordelerskapet er montert i våtsone. Det kan ikke verifiseres vanntett forbindelse mellom skap og tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

• Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.

• Eldre membran innebærer økt sannsynlighet for aldringsrelaterte svekkelser i tetthet og funksjon. Risikoen for fuktinntrengning, lekkasjer og påfølgende skader øker gradvis etter hvert som membranen nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Eldre membraner kan også være mer sårbare for mekanisk påvirkning og punktvise svakheter.

Det anbefales å følge med på eventuelle fuktmerker, misfarging, lukt eller andre tegn på redusert tetthet. Regelmessig kontroll av tilstøtende konstruksjoner og overflater bør gjennomføres. Eier bør påregne utskifting eller rehabilitering av membranløsningen innen en normal tidshorisont, og vurdere tidligere tiltak dersom det oppstår indikasjoner på svekket funksjon.

• Om mulig innhent dokumentasjon på at det er vanntett forbindelse mellom skap og tettesjikt. Utettheter kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Sluk



• Fordelerskapet er montert i våtsone. Det kan ikke verifiseres vanntett forbindelse mellom skap og tettesjikt.

2.ETASJE > BAD 2.ET

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med slette fronter, heldekkende servant med 1-greps servantarmatur. Overskap med speil på fronter. Tilhørende belysning. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett.

2.ETASJE > BAD 2.ET

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

2.ETASJE > BAD 2.ET

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon, hull tatt i vegg mellom soverom og bad mot baderomsinnredningen. Hulltaking bak dusjsone var ikke mulig da dusjsone ligger mot yttervegg.
Området hvor det er foretatt hulltaking/fuktmåling er et området som normalt har liten fuktpåkjenning.
Ved fuktmåling/ kontroll som beskrevet nedenfor er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

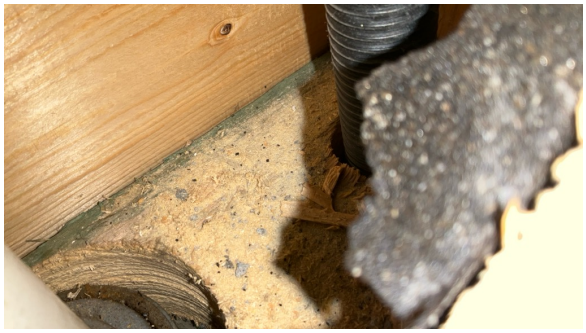
Undersøkelse av innebygd konstruksjon mot våtrom er der det er mulig, utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er

minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. På denne bakgrunn gjøres det spesielt oppmerksom på at undersøkelsen er å betrakte som en stikkprøve og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der kontrollen er utført.

Det understrekes at innebygde konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel- og avløp av vann. Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. Og at det ved den kontrollen som er utført ved befaringen kan være skade som ikke er avdekket, utenfor det området som kontrolleres. På denne bakgrunn må en kjøper være klar over at det alltid vil være en risiko for skade som ikke er avdekket med det undersøkelsesnivået som er lagt til grunn for denne tilstandsrapporten.



Ingen utslag ved fuktmåling i hulltaking i vegg mot dusjsone.
Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.



Ingen åpenbare avvik ble registrert ved inspeksjon av konstruksjonen etter hulltaking.

KJELLER > BAD/VASKEROM KJELLER

TG 3 Generell

Overflatebehandlet betonggulv. Synlig grunnmur og panel på vegger. Malte slette plater i taket.
Dusjkabinett. Badekar. Gulvmontert toalett. Servant med 1-greps servantarmatur. Speil på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin. Panelovn.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra daggjeldende Teknisk forskrift (TEK17).
Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol.
Eldre våtrom som ut fra alder/ tilstand har utlevd sin brukstid, og som ikke bør benyttes videre som våtrom.
Det må påregnes fullstendig oppbygging av nytt våtrom.
Våtrommet gis TG 3 på bakgrunn av alder og tilstand.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

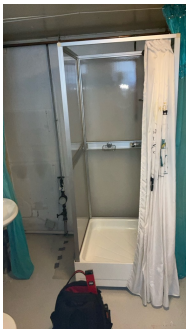
Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på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

Tilstandsrapport





Sluk





KJELLER > BAD/VASKEROM KJELLER

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er påvist avvik i konstruksjon/ membran/ tettesjikt.
Fuktsøk på overflater er foretatt.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

• Det er ved fuktsøk gjort målinger som indikerer fukt i gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• For gulv på grunn kan fukt komme av kapilærsug av vann fra grunnen. For å finne kilden til fukt må det gjennomføres ytterligere undersøkelser. Omfang av eventuelle utbedringer avgjøres på grunnlag av resultatet fra ytterligere undersøkelser samt framtidig bruk av våtrommet.





• Det er ved fuktsøk gjort målinger som indikerer fukt i gulvet.

Enkelt fuktsøk med indikator på vegg ved badekar viste ingen unormale verdier.

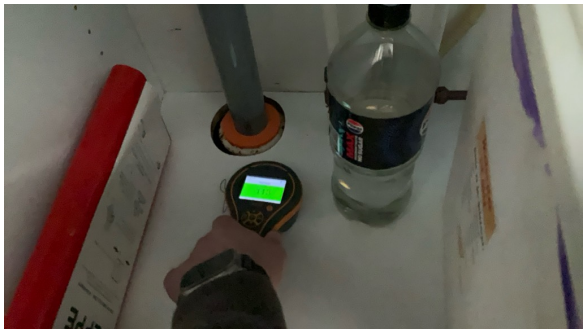
KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate i laminat, vask i rustfritt stål, 1-greps kjøkkenarmatur. Tapet og fliser på vegg mellom over- og

underskap. Plass for komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen forhøyede verdier.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen forhøyede verdier.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue med betonggulv, panel på vegger og panel i himling. Plassbygget innredning. Badstueovn. Badstudør i glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Betonggulv har skader.
• Utførelsen av badstue er ikke dokumentert.
• Badstuovn har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Utbedret skader på betonggulv.
• Om mulig innhent dokumentasjon på utførelsen av rommet.
Badstuer er en risikokonstruksjon som ofte har skjulte feil og skader.



• Betonggulv har skader.



• Badstuovn har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

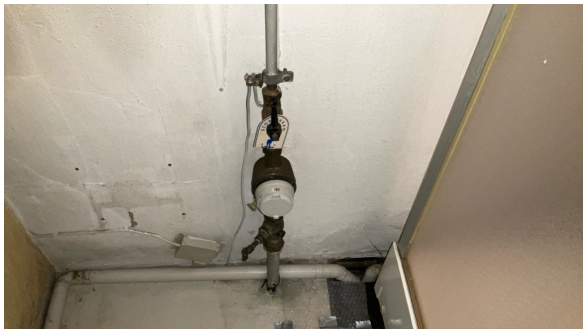
Tilstandsrapport

Anlegget er delvis utført med eldre røropplegg i metall og noe rør-i-rør opplegg.
Rør-i-rør opplegg tilkoblet kobberrør.
Stoppekran og vannmåler plassert på bad i kjeller.

Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Når vannrørene har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid blir det økt risiko for lekkasjer og vannskader/ fuktskader. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.


Stoppekran og vannmåler.



Eldre vannrør i metall.

TG 2 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.
Innvendige avløpsrør av varierende alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet funksjonstid for avløpsrør er oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, ventilasjon i oppholdsrom med ventiler i yttervegg, ventiler i vinduer, eller ved aktiv lufting med åpne vinduer.
Ventilasjon fra våtrom og kjøkken er beskrevet under egne punkt for disse rommene.

Naturlig ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav til luftutskifting og varmegjenvinning i boliger. Avvik mellom dagens krav og krav ved boligens byggeår vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis ventilasjonsløsningen tilstandsgrad 1.
Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring ventilasjon og varmegjenvinning for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Tilstandsrapport

Luft til luft varmepumpe.

Eiers opplysning: Siste service utført 01.06.2025.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2006 er plassert på bad i kjeller.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

• Det er innført krav i normen "NEK 400: Elektriske lavspenningsanlegg" om at nye varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• En bereder bør byttes allerede etter 15 år for å unngå lekkasjefare.
Vanligvis sier man at varmtvannsberedere i rustfritt stål har en brukstid på omtrent 15-20 år.
Ingen tiltak nødvendig umiddelbart, men ut fra forventet brukstid kan det bli behov for reparasjoner/ utskiftinger for å få tilstandsgrad 1 eller 0 må bereder skiftes.

• Det er ikke krav om utbedring, men det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter dagens gjeldende krav. Tilkobling via støpsel og stikkontakt kan lede til varmgang/brannfare.
Sikkerhet vurderes opp mot dagens krav.



Varmtvannsbereder.

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.

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent anlegg.
Sikringsskap med automat sikringer.

Eier har fremvist samsvarserklæringer for arbeid utført på det elektriske anlegget i deres eiertid.
Det kan ikke verifiseres at samsvarserklæringer dekker alt arbeid som er utført på elektrisk anlegg.
Manglende samsvarserklæring kan være en indikasjon på at arbeider på det elektrisk anlegget er utført av ikke autorisert fagperson.

Det er opplyst fra eier:

Tilstandsrapport

At det elektriske anlegget har grunninnstallasjon fra byggeår og det er gjort utbedringer og moderniseringer av anlegget. Utskifting av gammelt sikringsskap til nytt med automatsikringer og varmekabler i kjellergulv i kjellerstue.
Sikringer løser ikke ut uten grunn.
Det har ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

Det er utført en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil på anlegget der det er behov for utstyr og fagkompetanse som innehas av autorisert el. installatør eller elektro takstmann.
Dette i kombinasjon med anleggets alder gjør at det anbefales å gjennomføre en utvidet kontroll/ el. takst av det elektriske anlegget for å vurdere tilstanden på en fullstendig måte.
Resultatet fra denne undersøkelsen vil være grunnlag for eventuelle utbedringer av anlegget.

Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg.



Ss

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.

Fuktsikringens utførelse er ikke kjent under terreng.

Eiers opplysning: 1997 Ny drenering, fuktsikring, tilbakefylt med drenerende masser på nordøstsiden av bygningen. Ble gjort av tidligere eier. Ukjent om dette ble utført av firma.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

• Det er påvist fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Anses som normalt i eldre kjellere. Da deler av kjeller er innredet etter byggeår, endrer forutsetningene. Se punkt "Rom under terreng".

• Grunnmursplast mangler avslutningslist/klemlist over terreng, dette må monteres slik at vann ikke renner ned på innside av grunnmursplast. Vann som kommer bak grunnmursplasten kan før til oppfukting av grunnmur, fuktskader og vanninnsig i rom under terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• 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 underetasje/kjeller vil være avgjørende for nødvendige tiltak. Sviktende drenering/fuktsikring kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Ved redrenering anbefales det å etterisolere på utsiden av muren.

Det presiseres at kapillært oppsug fra underliggende jord- og grunnmasser kan gi kapillærtransport av fukt inn i konstruksjonen, noe som kan resultere i forhøyede fuktverdier i både gulv- og veggkonstruksjoner dersom kapillærbrytende sjikt er utilstrekkelig eller mangelfullt utført. Konstruksjon rundt og under bygget kan ta skade dersom drenering ikke er tilfredsstillende eller svikter.

• Avslutningslist over terreng må monteres.



• Grunnmursplast mangler avslutningslist/klemlist over terreng,

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong. Store deler av grunnmur er innkledd innvendig, begrenset inspeksjonsmulighet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Grunnmur og fundamenter har oppnåd en alder som øker risiko for skader. Store deler av konstruksjonen er skjult og ligger under terreng utvendig, noe som gir svært begrensede inspeksjonsmuligheter. På grunn av alder, kan skjulte forhold eller avvik ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Begrenset inspeksjonsmulighet gjør at faktisk tilstand ikke kan fastslås, og det foreligger en usikkerhet knyttet til eventuelle skjulte skader. Eldre grunnmurer kan over tid være utsatt for fuktbelastning, setninger, riss eller nedbrytning som ikke nødvendigvis gir synlige tegn på innsiden. Skjulte forhold kan utvikle seg uten at det oppdages tidlig, og kan på sikt påvirke både konstruksjonens stabilitet og fuktforhold i tilstøtende rom.

Det anbefales jevnlig observasjon av tilgjengelige flater for tegn til fukt, riss eller bevegelse. Dersom det planlegges ombygging, innredning eller andre tiltak som gir bedre tilgang til konstruksjonen, bør det gjennomføres en nærmere vurdering av grunnmurens tilstand. Videre undersøkelser bør vurderes dersom det oppstår symptomer på fukt, lukt, misfarging eller setningsskader. Forholdet anses ellers som normalt for bygningens alder.

TG IU Terrengforhold

Flat/skrånende tomt. Fallforhold er ikke vurdert pga. snø. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Ifølge fremlagt rapport datert 06.01.2026 fra rørinspeksjon er utvendige avløpsrør en kombinasjon av støpejern, betong, plast og tegl.
Innvendig synlig del av vannledning er i metall.

Eiers opplysning:
Det er i samarbeid med NORVA Flagstad bestilt rørfornying fra kjellersluk til hovedløpet i gaten. Arbeidet blir utført etter februar 2026 med utført arbeid godkjenning. Per nå har jeg godkjent deres tilbud på arbeidet.
Tett sluk i kjelleren som ble spylt 22 des. 2025

Vurdering av avvik:
- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Eiers opplysning:
Det er i samarbeid med NORVA Flagstad bestilt rørfornying fra kjellersluk til hovedløpet i gaten. Arbeidet blir utført etter februar 2026 med utført arbeid godkjenning. Per nå har jeg godkjent deres tilbud på arbeidet. Tett sluk i kjelleren som ble spylt 22 des. 2025

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.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Resultat radonmåling opplyst av eier i egenerklæringen:
I 2013-2014. Målt 7/4 2014
Sporfilm 583014 Stue- 0-1 time lufting. Måleverdi Bq/m3: 75+/-20
Årsmiddelverdi Bq/m3: 56
Sporfilm 243536 Stue kjeller- ingen lufting. Måleverdi Bq/m3: 180 +/-30. årsmiddelverdi Bq/m3: 140

- Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.

- Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Kontroll av brannskille krever fysisk inngrep i konstruksjonen eller kontroll av dokumentasjon. Konsekvens av utilstrekkelig brannskille kan være brannsmitte mellom brannceller. Ikke fremvist dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak
- Vurder sikring mot flom på eiendommen.

- Eiendommen ligger i aksomhetsområde for flom og dette kan sette begrensninger på oppføring av nye bygninger. Kontroller med planavdeling i angjeldende kommune hvilke begrensninger dette kan medføre.

Tilstandsrapport



• Radon: Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonaktsomhetsgrad.

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

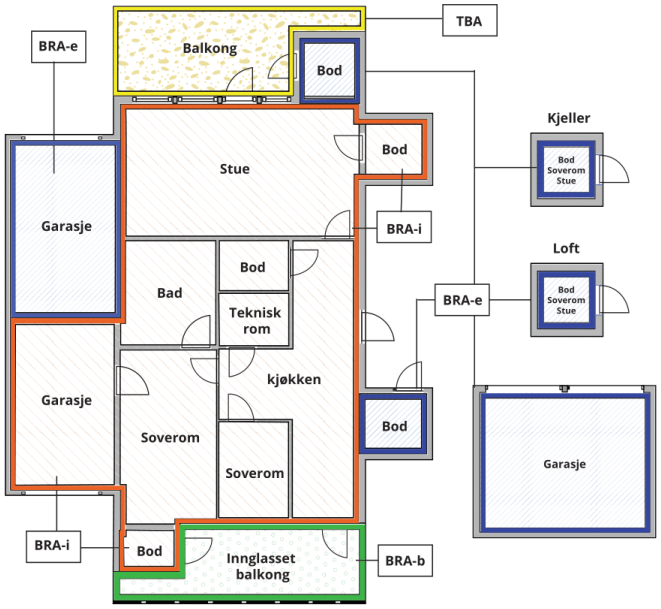
Hva er måleverdig areal?

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

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	38			38	
1.Etasje	64	15		79	31
Kjeller	57			57	
SUM	**159**	**15**			**31**
SUM BRA	**174**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bad 2.et, kott, kott 2, kott 3		
1.Etasje	Vindfang, hall m/trapp, trapperom, spisestue, kjøkken	Garasje	
Kjeller	Trapperom, bod, kjellerstue, bad/vaskerom kjeller, badstue		

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendigslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Deler av loftsetasjen og kjeller er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: Terrasse sørøst og terrasse foran inngangen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:

Det foreligger godkjente tegninger av boligen, men disse stemmer ikke overens med dagens bruk. Når byggegodkjente tegninger ikke stemmer overens med dagens bruk så må man søke eller sende melding til angjeldende kommune om dagens bruk, samt sende inn nye byggetegninger for å få dette godkjent.

• Opprinnelig bod i kjeller er endret til kjellerstue. Dette er ikke dokumentert søkt og godkjent i kommunen og er et avvik fra de godkjente tegningene.

Det kan ikke utelukkes at det foreligger ytterligere avvik.

Nevnte forhold som ikke stemmer overens med dagens bruk er søknadspliktige. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at bygget/eiendommen settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Konsekvens av at deler av boligen/ bygg på eiendommen ikke er byggemeldt kan i verste fall føre til krav fra kommunen om riving hvis bygget ligger i flomsone eller at brannkrav ikke er ivaretatt- eller at du må søke via ansvarlig foretak og må betale gebyrer til byggesaksavdeling og betale for nye tegninger.

• Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se kommentar under ``Vedlikehold/påkostninger``.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Vegar Lundhaug	Takstingeniør
	Berit Haga	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	3217		0	480.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kristin Lavransdatters veg 25

Hjemmelshaver

Haga Berit

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030 (deler av planområdet erstattes av ny sentrumsplan)
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
KP Hensynsonenavn H320_1
KP Fare Flomfare
KP Hensynsonenavn H330_
KP Fare Radon
KP Hensynsonenavn H410_
KP Infrastruktur Krav vedrørende infrastruktur

KOMMUNEDELPLAN FOR KULTURMINNER OG KULTURMILJØER INNENFOR BYVEKSTGRENSEN
(deler av planområdet erstattes av ny sentrumsplan

Kommuneplaner under arbeid: Kommuneplanens arealdel 2028-2049.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.02.2026	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart over eiendommen	17.02.2026	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest opprinnelig bolig	15.02.1962		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest utbygging av bad med utvidelse av ark.	09.04.2002		Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	05.07.1994		Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	11.07.1999		Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	25.06.1961		Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	24.04.2008		Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	03.03.1961		Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	16.01.1992		Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	24.03.2010		Gjennomgått		Nei
Boliginfoskjema	18.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, uthus, anneks el. er ikke teknisk vurdert.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende funksjonstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjoner som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Forutsetninger

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og er ikke teknisk vurdert .

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når det gjelder å vise alle typer avvik.

Egenerklæring

Kristin Lavransdatters veg 25, 2316 HAMAR

23 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kristin Lavransdatters veg 25	Kristin Lavransdatters veg 25	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2008

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

18 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 3656130

Informasjon om selger

Selger

Haga, Berit

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Tett sluk i kjelleren som ble spylt 22 des. 2025

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det er i samarbeid med NORVA Flagstad bestilt rørfornying fra kjellersluk til hovedløpet i gaten. Arbeidet blir utført etter februar 2026 med utført arbeid godkjenning. Per nå har jeg godkjent deres tilbud på arbeidet.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

NORVA Flagstad

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2025

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

21.12 oppdaget jeg bobling av vann fra kjøkkenvaskens nedløp til kjeller. Ny pakning ble skiftet umiddelbar rørleggervakt Asbjørn Nordsveen AS. Den 22.12 kom rørlegger fra Hamar Rørleggerbedrift AS som kontaktet Flagstad for spyling av tett rør i kjeller.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Asbjørn Nordsveen AS, Hamar Rørlegger bedrift AS, Flagstad AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2025

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

22.12, Hamar Rørleggerbedrift AS skiftet pakning i en sammenkobling under kjøkkenvasken, samt justerte vannslangen til oppvaskmaskinen i en bedre posisjon.

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hamar Rørleggerbedrift AS

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**

2010

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Tom Haga (min far) monterte badekar i vaskerommet / Bad i kjelleren. Litt usikker på årstallet.

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2023

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Fra 2021-2023 ble det utført følgende arbeid: Riving av gammel panel Utført 5cm isolasjon Ny Tyvekduk Ny kledning Uteluker Vindskier Riving av gammelt tak Nye osb plater, ny duk, nye lekter Ståltak på eneboligen Utskiftning av 9 stk vinduer inkl. omberamming utv og innv. Nye vindskibeslag/ Vindasb. Nytt garasjetak Snøfangere

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Zentrum Bygg V/ Frank Wilhelmsen , org. nr. 928 209 806

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2014

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Riving av tegl pipe over tak. Muring av ny. I etterkant ble det satt på pipetopp.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Murer Kjell- Arne Olsen As

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

1997

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Ny drenering, fuktisolering, tilbakefylt med drenerende masser på nordøstsiden av bygningen. Ble gjort av tidligere eier så jeg skrev ufaglært fordi jeg ikke vet hvem som utførte arbeidet.

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2016

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utskifting av gammelt sikringsskap til nytt med automatsikringer og varmekabler i kjellergulv i kjellerstue. Alt annet elektrisk arbeid er utført av samme firma.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektrikeren i Hamar

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spylt opp tette rør 22.12.25 av NORVA Flagstad. Beskrevet tidligere.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

1997

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Delvis fornyet røropplegg til baderom i 2 etg og kjøkken. Forrige eier og vet ikke hvem som utførte arbeidet.

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Rivning av tegl pipe over tak grunnet en sprekk. Muring av ny pipe. Pipetopp ble satt på senere. Kan dokumenteres.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

2010

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

25.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lagt varmekabler i kjellerstua

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektrikeren i Hamar

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

25.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Kjellerbod ble omgjort til kjellerstue med varmekabler. Utført av Tom Haga.

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

I 2013-2014. Målt 7/4 2014
Sporfilm 583014 Stue- 0-1 time lufting. Måleverdi Bq/m3: 75+/-20
Årsmiddelverdi Bq/m3: 56

Sporfilm 243536 Stue kjeller- ingen lufting. Måleverdi Bq/m3: 180 +/-30. årsmiddelverdi Bq/m3: 140

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Vet ikke dette sikkert, men det snakkes om evt bygging av leiligheter over maxi storsenter, men jeg vet ingenting om det.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Bygging av en platting i hagen og foran stuevinduene. Rekkverk på terrassen og inngangspartiet. Levegg opp til terrassen. Trapp med gelender opp til terrassen. Søplekasseskur. Arbeidet utført av en erfaren venn av familien og Berit Haga.

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

På vinterstid kan det rase snø fra naboens tak som vil treffe bakken foran garasjen fordi byggene er plassert litt foran hverandre. Naboens tak er som mitt , veldig skrått og har 1stk. snøfanger. Det er særlig når det kommer store snømengder som bygger seg opp. Kjøper må være obs. ved parkering av bil utenfor garasjen, eller hvis barn leker der.

Vanlig takras fra mitt tak og ned på terrassen. Mitt tak har 2 snøfangere.

I 2008 ble det fylt igjen et nedsenket parti i rommet i kjelleren som ligger under inngangspartiet. Under arbeidet vistes en flekk som så ut som at det hadde vært vann eller noe, men som viste seg å være ubetydelig. Kontaktet forrige eier som ikke skjønte hva dette var, samt Enter forsikring (skadesak AAA 08875426 - har fortsatt brevet fra Enter forsikring), men det viste seg å være ubetydelig/ingen skade og ingen sak opprettet. Det ble

lagt parkett på hele gulvet, pluss på den innerste delen hvor vi fjernet en bod i ca 2014. Arbeidet med å tette det nedsenkede partiet ble utført av en pensjonerte snekker.

Tom Haga la på plate og linoleum på det ene soverommet i 2 etg. etter at en fastmotert seng under skråtaket ble fjernet.

Ved store snømengder og is, kan takrennen over bakdøren subbe ned i døren. Ved fjerning av denne tyngden opphører subbingen.

Panelen på nordsiden av dukkestuen bør skiftes ut.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 70201541

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Trangerud, Berit Jeanette Haga	**2026-02-23**

Identification

bankID Trangerud, Berit Jeanette Haga

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Trangerud, Berit Jeanette Haga	23/02-2026 13:23:35	BANKID

enova

Energiattest



Adresse **Kristin Lavransdatters veg 25, 2316 HAMAR**	
Dato for energimerking **27.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-264411**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **15459786**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **3217**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1962**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **159,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **159,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **217,24 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **256,68 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **40 812 kWh**

Kristin Lavransdatters veg 25, 2316 HAMAR

Detaljering

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

Kristin Lavransdatters veg 25, 2316 HAMAR

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 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: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 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: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Kristin Lavransdatters veg 25

Nabolaget Storhamar - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Svartoldervegen Totalt 15 ulike linjer	4 min 0.3 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	6 min 2.1 km
Oslo Gardermoen	58 min

Skoler

Storhamar skole (1-7 kl.) 271 elever, 19 klasser	5 min 0.4 km
Greveløkka skole (1-7 kl.) 192 elever, 11 klasser	16 min 1.4 km
Prestrud skole (1-7 kl.) 455 elever, 25 klasser	18 min 1.5 km
Wang Hamar (8-10 kl.) 100 elever, 7 klasser	8 min 0.7 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 353 elever, 24 klasser	12 min 1 km
Wang Toppidrett Hamar	8 min
Storhamar videregående skole 410 elever	9 min 0.8 km

Ladepunkt for el-bil

Maxi Storsenter	4 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

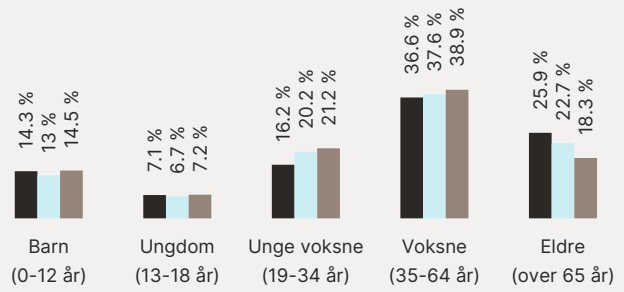
Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Jønsrudløkka barnehage (0-5 år) 73 barn	11 min 0.9 km
Bambini Montessoribarnehage (1-5 ... 81 barn	11 min 0.9 km
Martodden barnehage (1-5 år) 67 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Coop Extra Maxi	5 min
Rema 1000 Bispehaugen	5 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Gateparkering
Lett 90/100

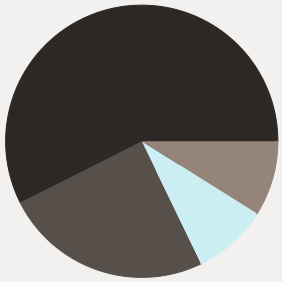
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Sport

Storhamar skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	5 min 0.4 km
Storhamar flerbrukshall (Boligpart... Aktivitetshall, håndball	10 min 0.8 km
Espern express	8 min
Ankerskogen treningssenter/svø...	21 min

Boligmasse



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

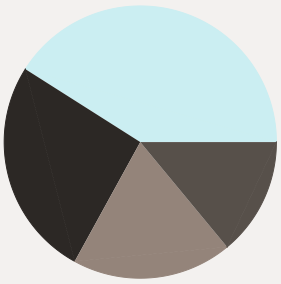
«Flott nabolag med sentral beliggenhet. Korte gangavstander til de aller fleste fasiliteter.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Maxi Hamar Storsenter	5 min
Boots apotek Hamar	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

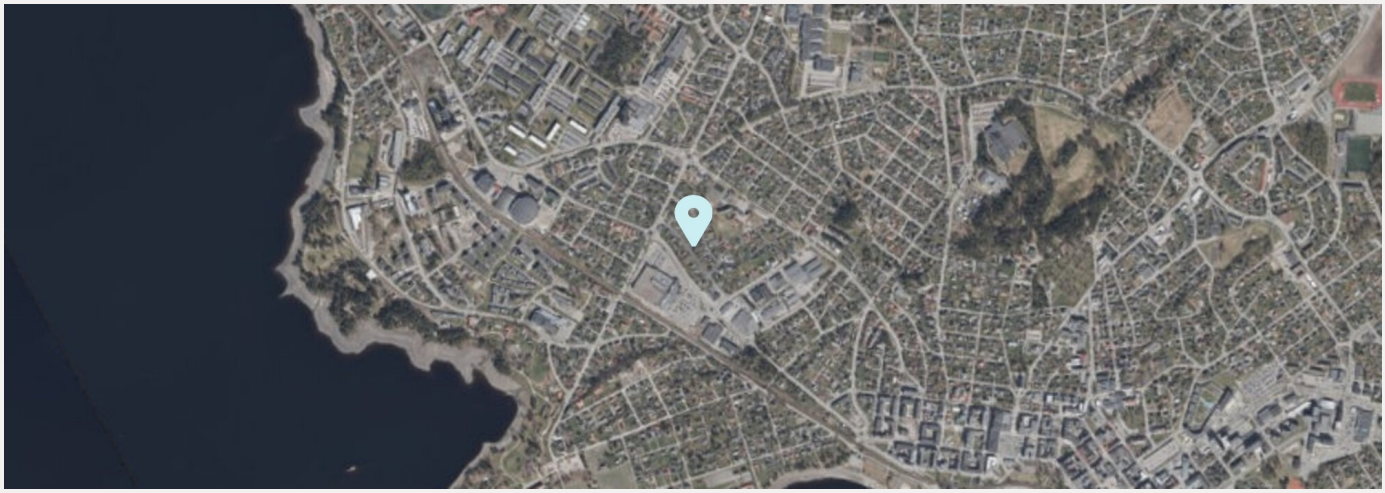
Familiesammensetning

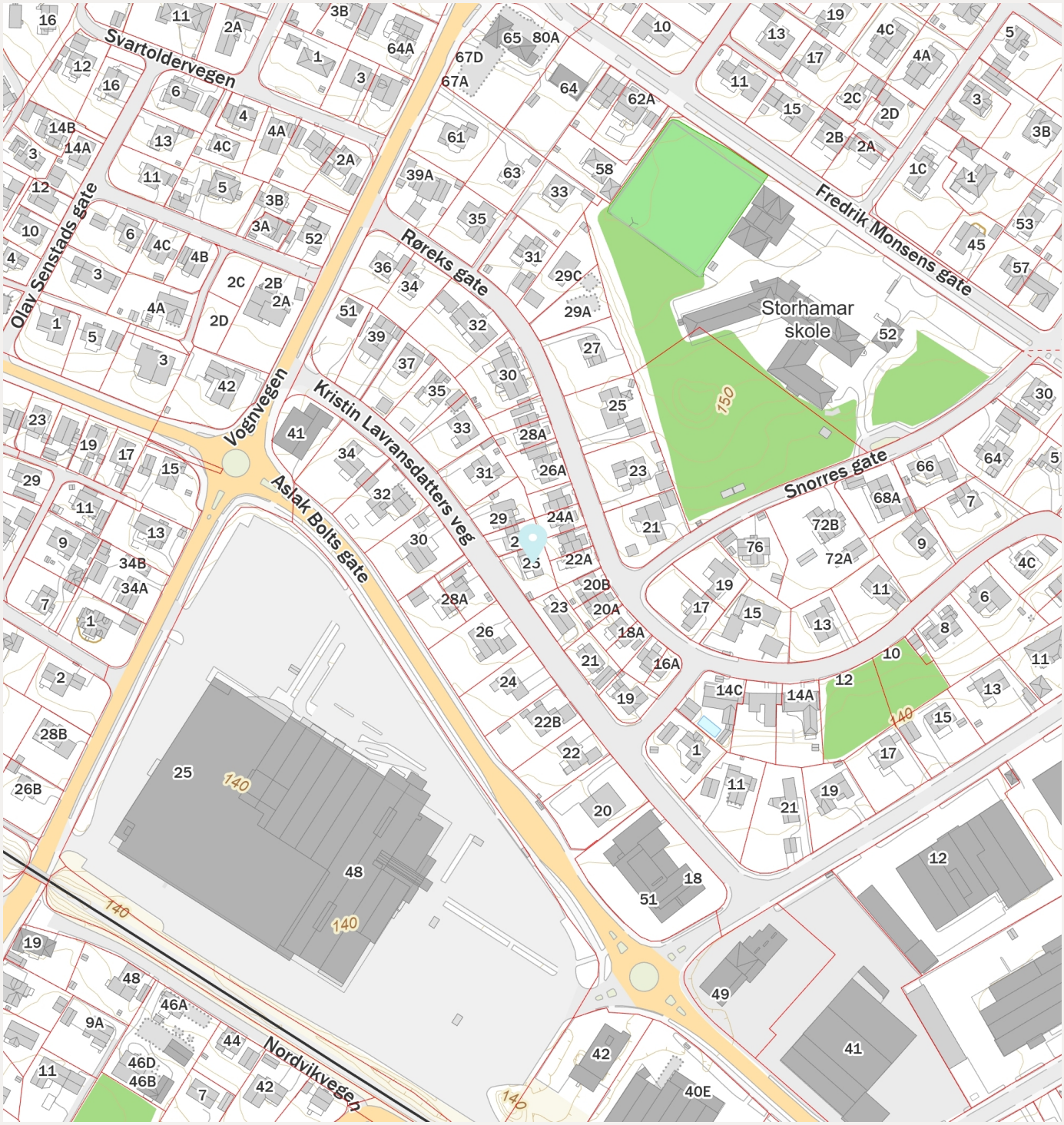


Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	9%	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





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

Hamar kommune

Grunnkart

Eiendom: 1/3217
Adresse: Kristin Lavransdatters veg 25
Dato: 09.02.2026
Målestokk: 1:1000

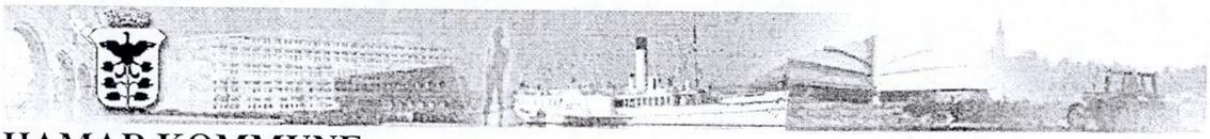
N

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.



HAMAR KOMMUNE
BYGGESAK OG OPPMÅLING

Geir Ove Andreassen
Kr. Lavransdattersveg 25

2316 HAMAR

Vår ref:	Arkiv:	Gnr./Bnr./Fnr./Snr.:	Dato:
Bjørn Johansen Tlf: 62 51 06 29 99/03523(007)	L42/ 006812/02	1/3217//	10.04.2002

KRISTIN LAVRANSDATTERS VEG 25 - FERDIGATTEST FOR UTBYGGING AV BAD MED UTVIDELSE AV ARK.

Tiltakshaver: Geir Ove Andreassen
Tillatelse av: 13.08.1999

VEDTAK:
Med hjemmel i delegert myndighet, plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 99 nr1. 2 og 3 med endringer og i samsvar med søknaden og vedlagte kontrollerklæringer gis det ferdigattest for påbygg av ark, formål utbygging av bad på eiendommen:
Kr. Lavransdattersveg 25, Gnr.1 Bnr. 3217:

FAKTA:

Arbeidets art: Påbygg, utbygging av bad med utvidelse av ark Byggets art: Bolig
Arealer: 1m^2 BA, 2m^2 BRA

MERKNADER:
Samordner eller ansvarlig søker skal orientere andre berørte foretak om kommunens vedtak.

Med hilsen
Bjørn Johansen

Bjørn Johansen
Avd.ing.
bjo@hamar.kommune.no

KOPI:
Samordner/ansvarlig søker Heggelund Bygg, storgata 46, 2390 MOELV
Rørleggerinspektøren, her

HAMAR KOMMUNE

Bygningssjefen OLE/es.

F E R D I G A T T E S T

for enebolig i rekkehus i Kristin Lavransdattersveg 25, matr.nr. 3217, se bestemmelsene i bygningslovens § 142.

Byggherre: Byggmester Meyer Martinsen.

Ansvarshavende: Byggmester Meyer Martinsen.

Byggearbeidet ble sist besiktiget av bygningskontrollen den 16.februar 1962.

Merknader til byggearbeidet:

Det må legges jernplate under oljekamin i entrè.

Det attesteres forövrig at byggearbeidet så vidt en har kunnet kontrollere, er utfört i samsvar med bestemmelsene i bygningsloven med forskrifter og vedtekter.

Etter samtykke fra helserådets ordförer meddeles tillatelse til innflytning på vilkår av at de gjenstående arbeider utföres straks.

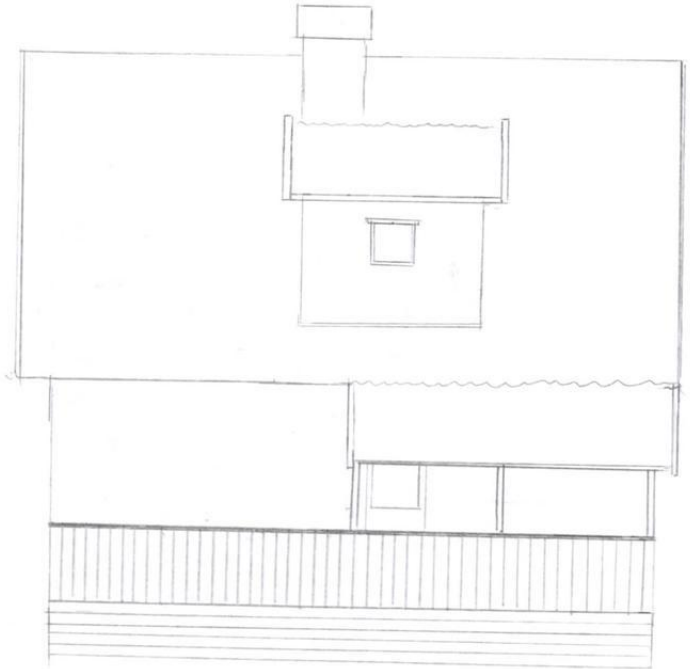
HAMAR BYGNINGSSJEF, den 16.februar 1962.

Leif Bustnes

Gebyr kr. 10.00

FASADE SYD

1:100



TEKNISK SJEF
SAKSNR. 99/03523-001
DATERT 12/7-99
ARKIV NR. L42

Utvidelse av takoppløft

KR. LAVRANS DT.V. 25

FASADE FORAN HUSET
1:100

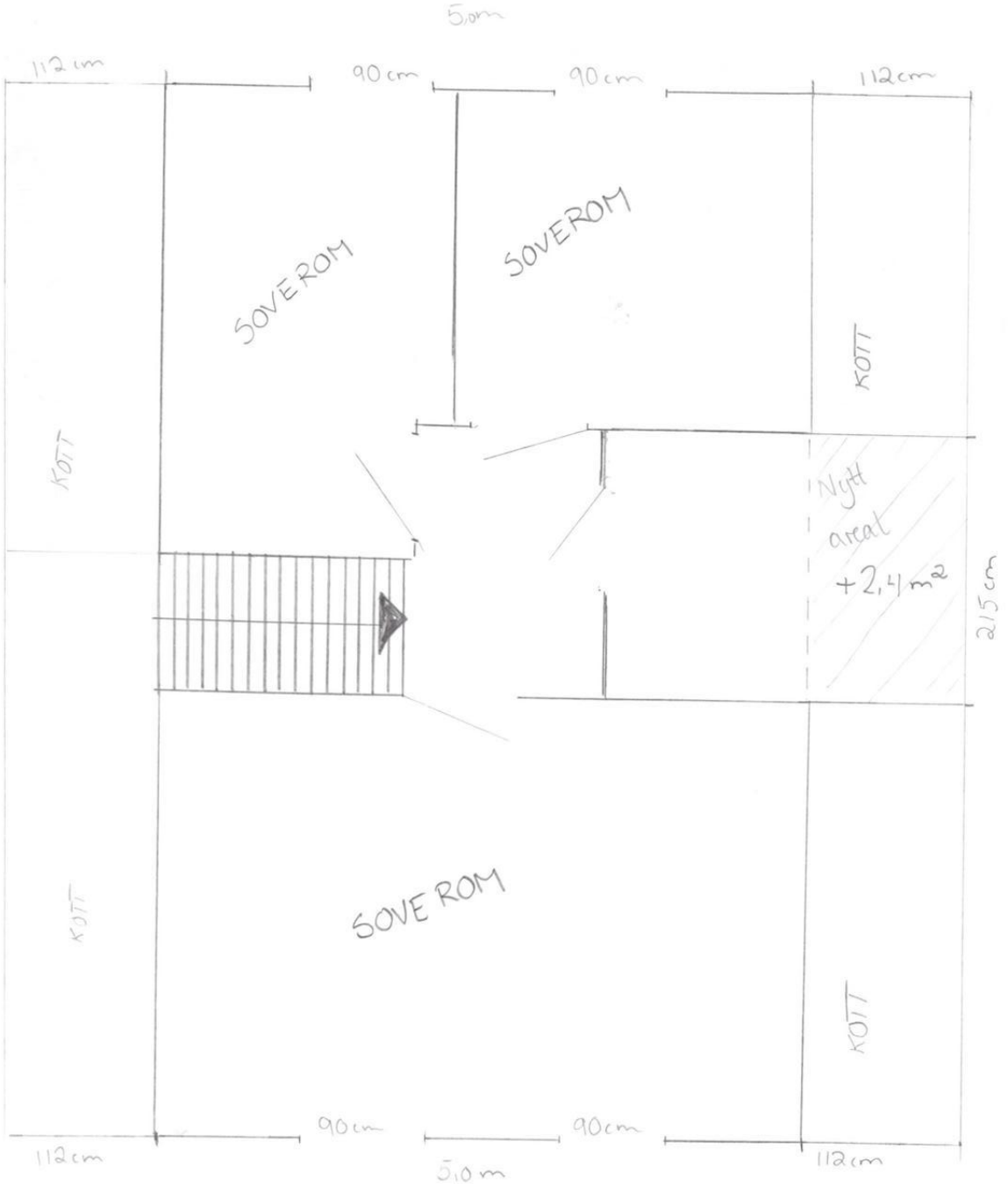


BYGGE MELDING
VEDTATT SØKT
SAK NR. 99/03523-001
MOTTATT 12/7-99
ARKIV NR. L42

Utvidelse av takoppløft

KR. LAVRANSDT. V 25

PLANTEGNING 2 ETG.
1:50



Utvidelse av takopplaft
KRISTIN LAVRANSDT. V25

99/03523-001
12/7-99
L42

FASADE BAK HUSET

1:100

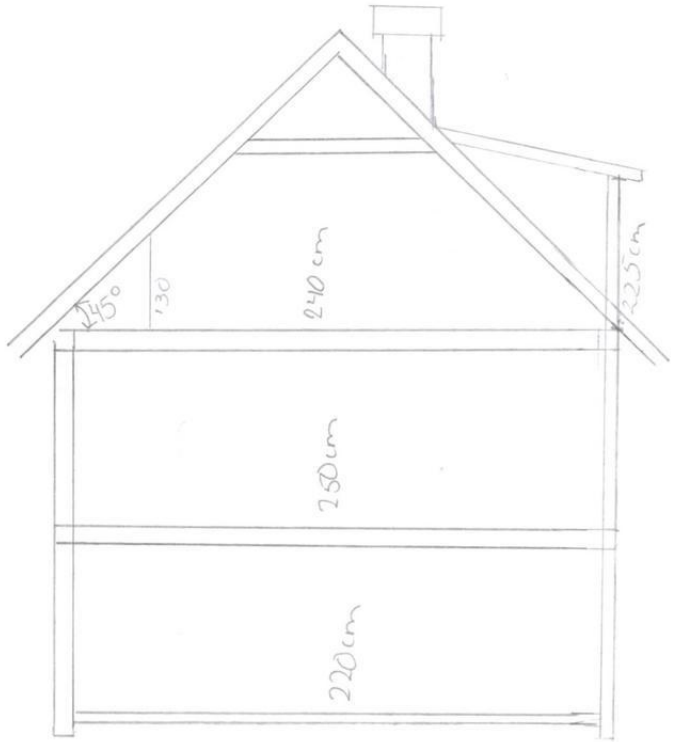


99/03523-001
12/7-99
L42

Påbygg - utvidelse bad 2etg

KR. LAVRANSDT. V 25

Snitt tegning
1:100



Snitt

99/03523-001
12/7-99
L42

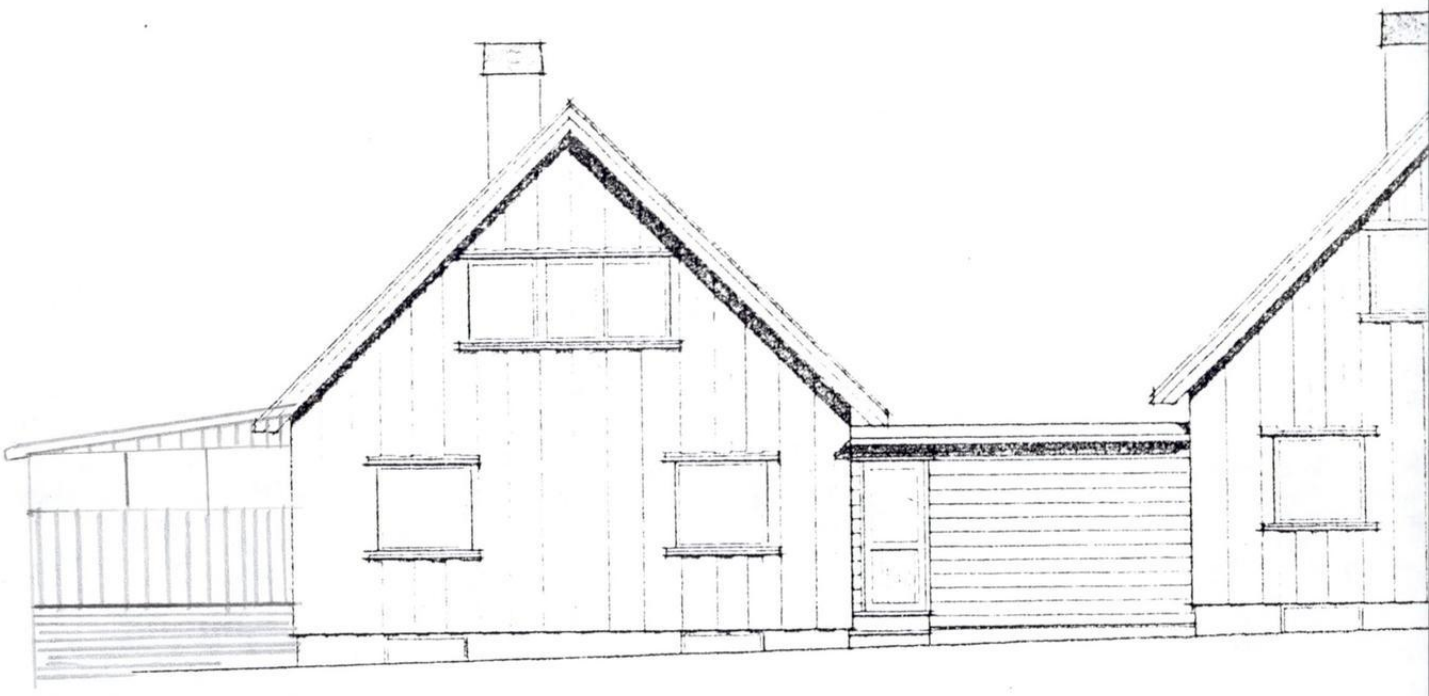
Utvidelse av tak oppløft

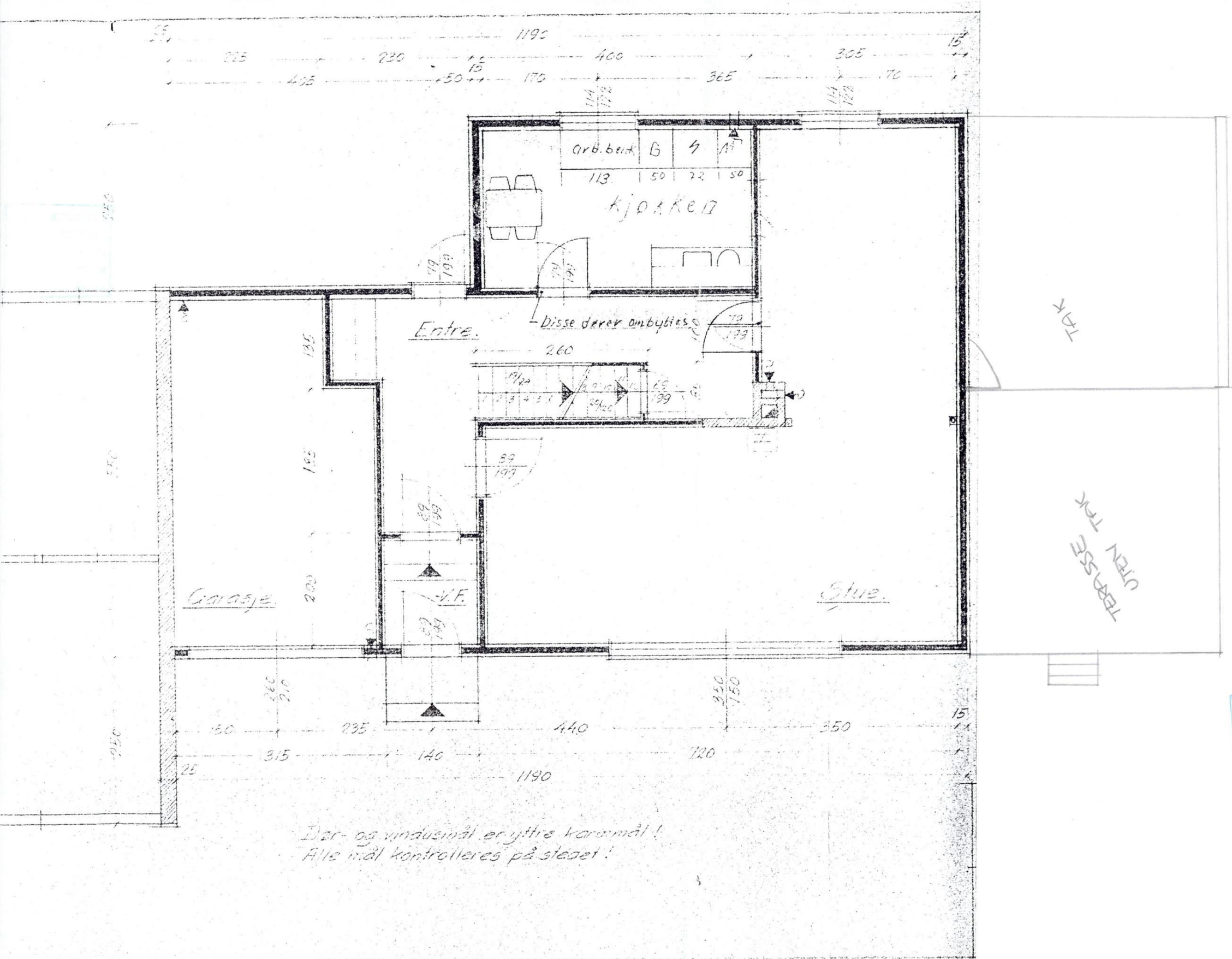
KR.LAVRANSDT. V 25

FASADE BAK HUSET

1:100

950972
94003742
MOTTATT 6.7.94
ARKIV NR. L42





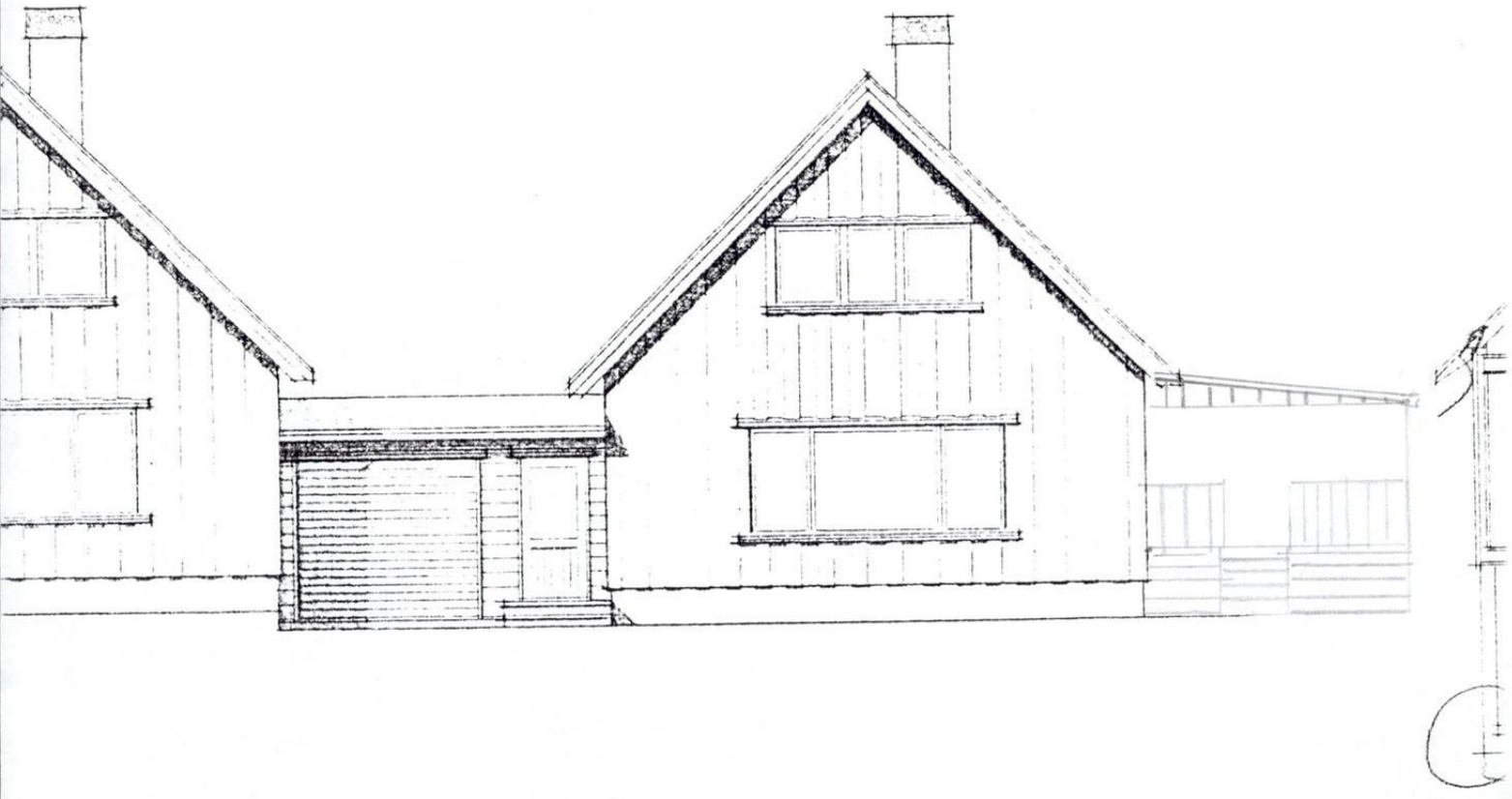
NAMDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT
ARK. ~~94/00742~~ 95/00912
MOTTATT 6.7.94
ARKIV NR. L42

HJØRDIS HÅGENSEN
7480 ÅLEN

FASADE FORAN HUSET

1:100

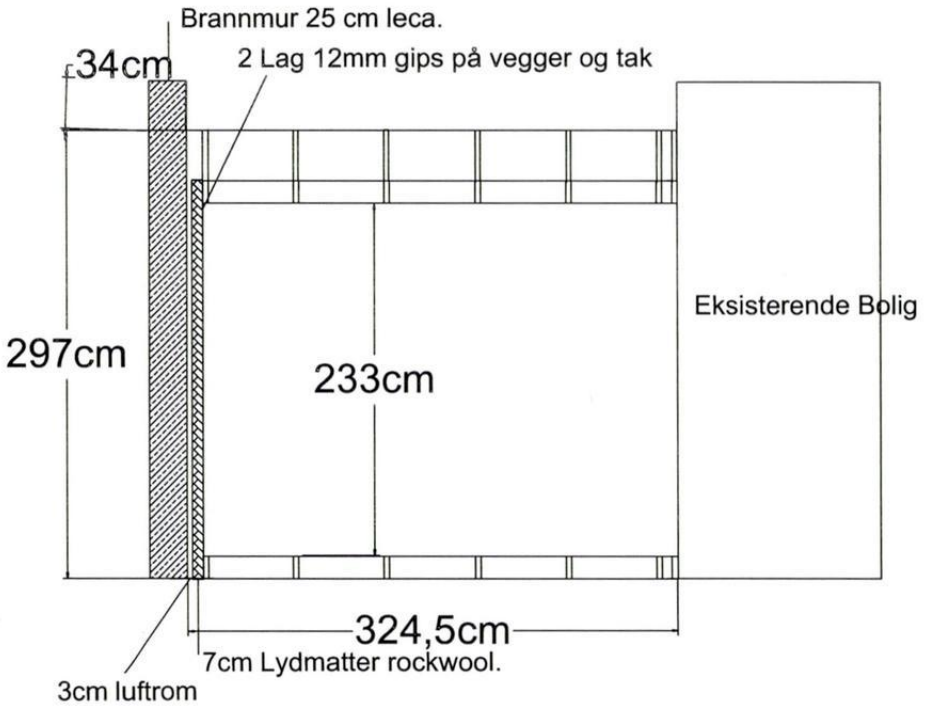
4509702
94/005742
MOTTATT 6.7.94
ARKIV NR. L42

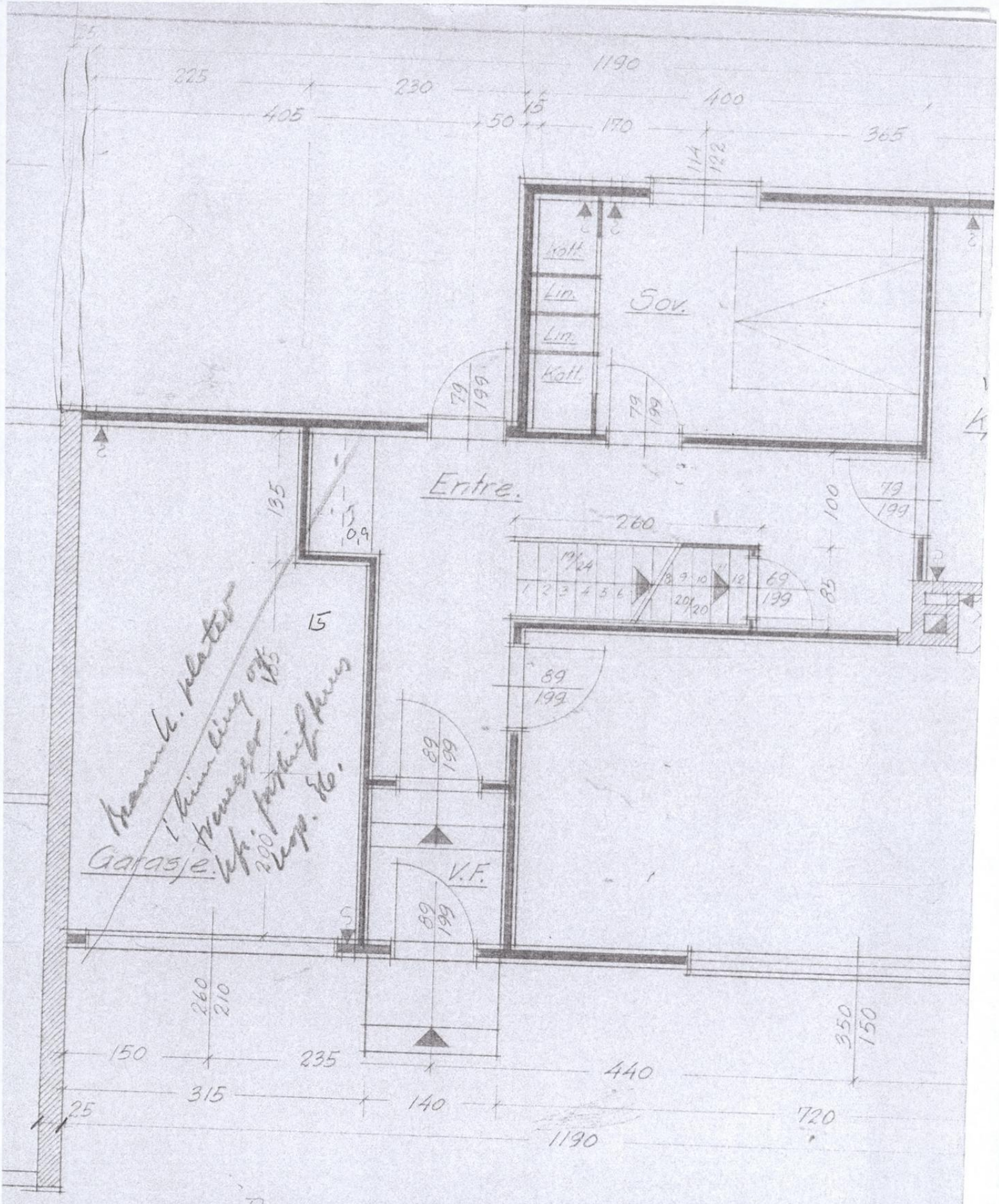


700BS / 11757736 Geomatikk
09/4573-16

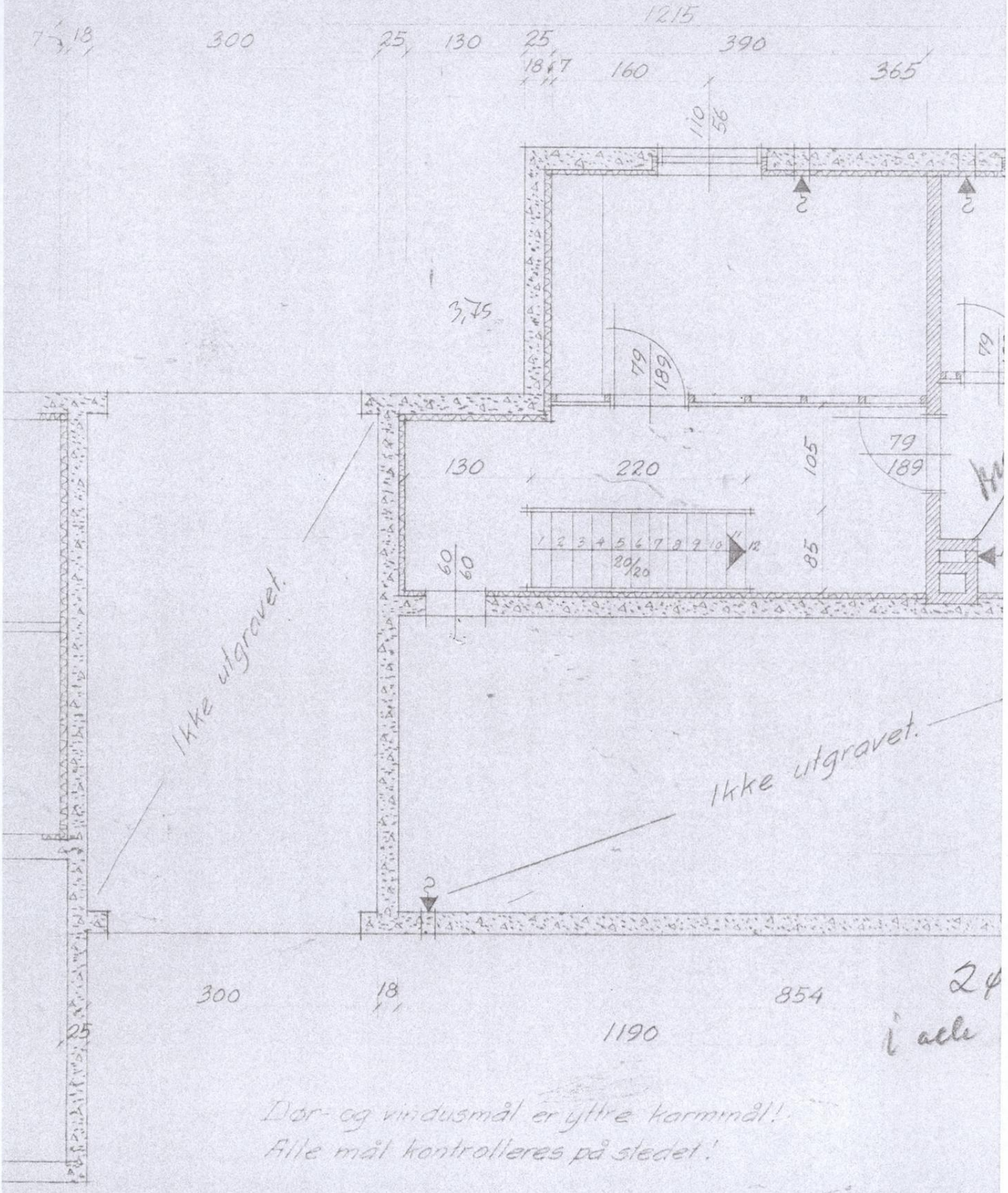
HAMAR KOMMUNE
Arkivkode S:
Arkivkode P: L42
25 MAR 2010
Løpenr.: 7718/10
Saksnr.: 09/4573 Doknr.: 16
Avd. 300 Kassasjon:
Saksbeh.: GUH Kopi:

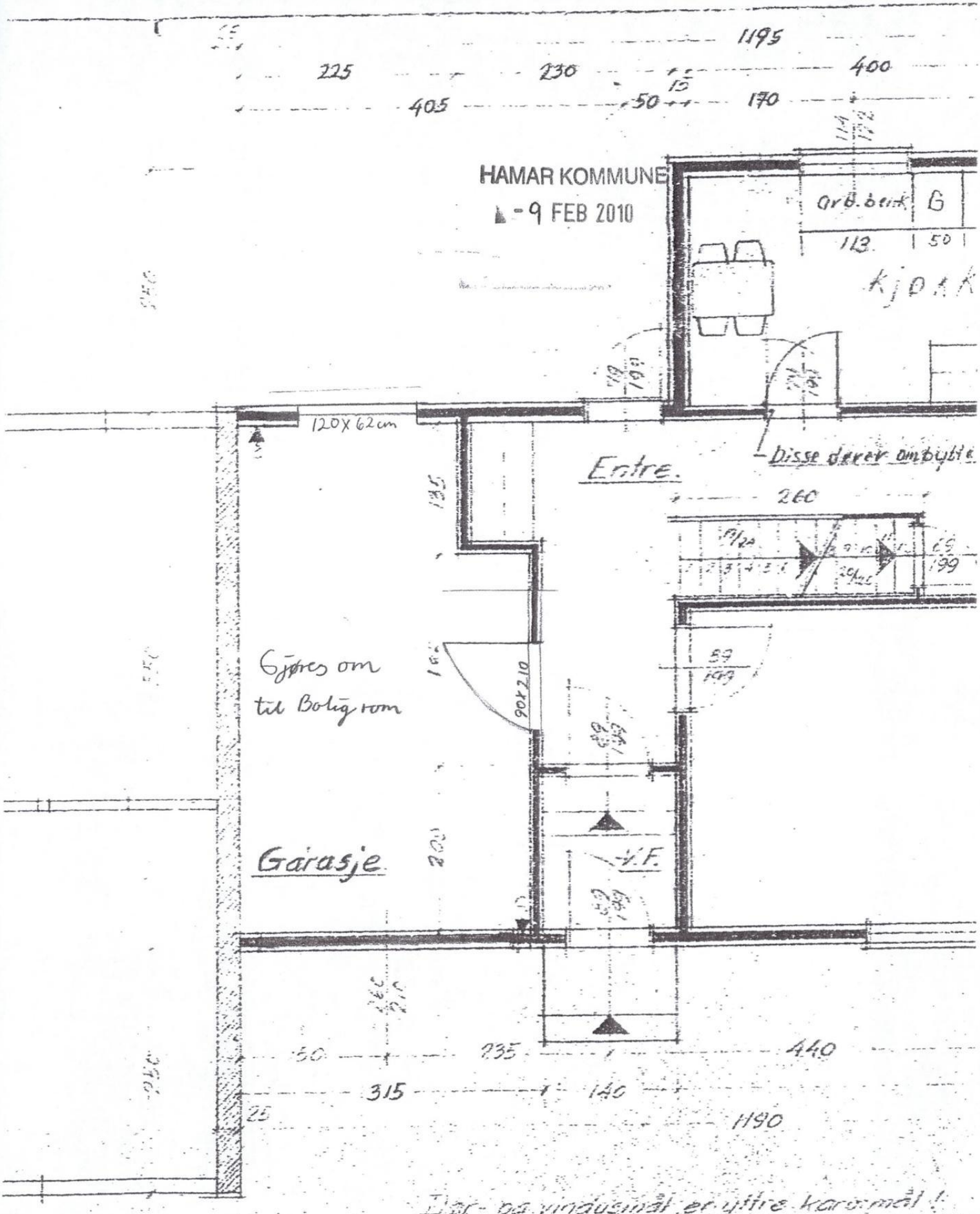
Snitt tegning Kristinlavransdatterveg





Dør- og vindusmål er yttre karmmål!
Alle mål kontrolleres på stedet!

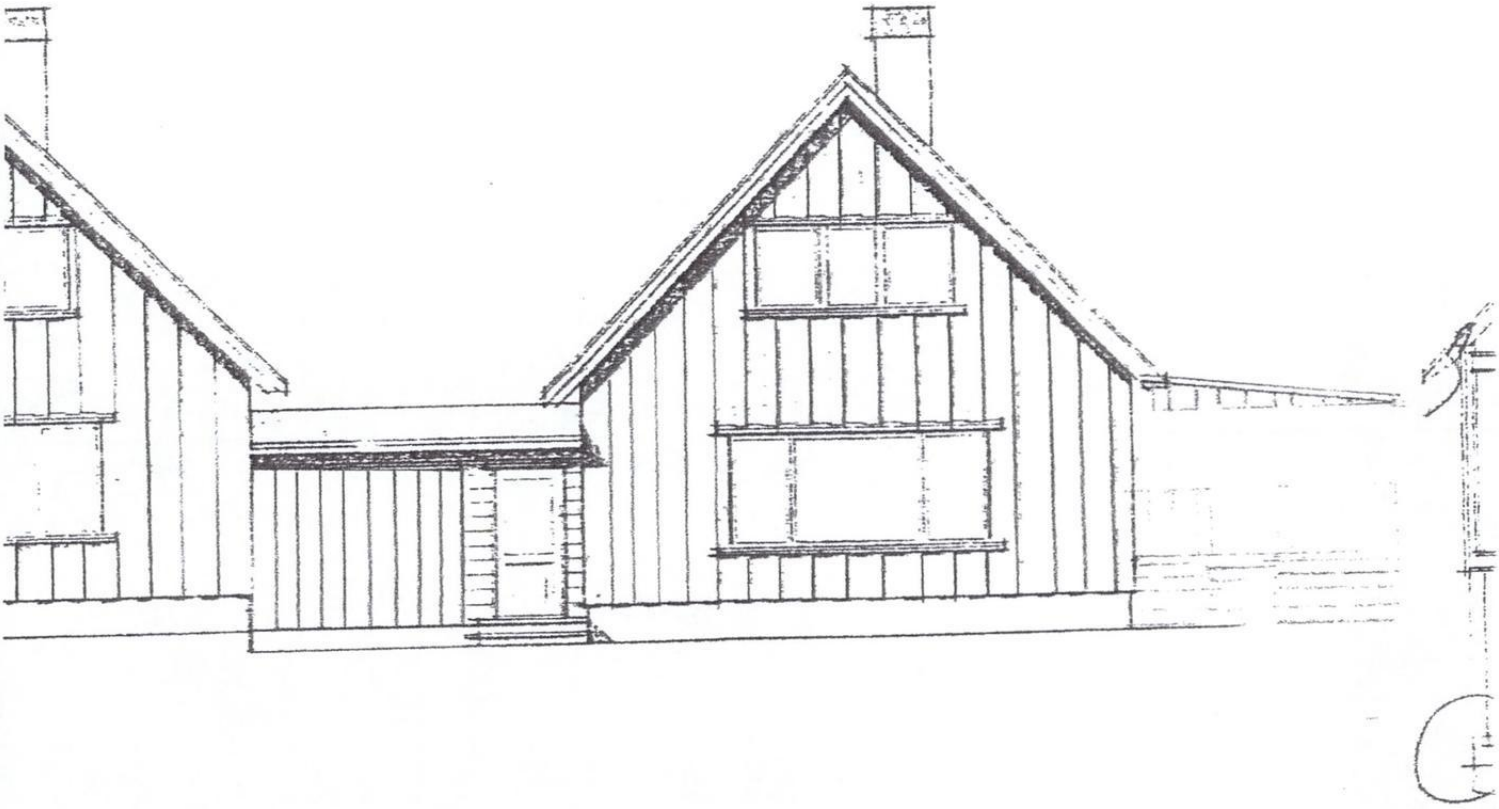

1215
300
25
130
25
390
18
7
160
365
110
56
3,75
79
189
79
189
130
220
105
85
60
60
20
20
Ikke utgravet.
Ikke utgravet.
300
18
854
25
1190
Dør- og vindusmål er yttre karmmål!
Alle mål kontrolleres på stedet!


1195
225
230
400
405
50
170
HAMAR KOMMUNE
- 9 FEB 2010
Arb.benk
6
113
50
Kjøkk
120X62cm
Disse dører ombyttes
Entre.
260
Gjøres om
til Boligrom
90x210
Garasje
V.F.
50
235
440
315
140
25
1190
Dør- og vindusmål er ytre karmmål!
Alle mål kontrolleres på stedet!

FASADE FORAN HUSET

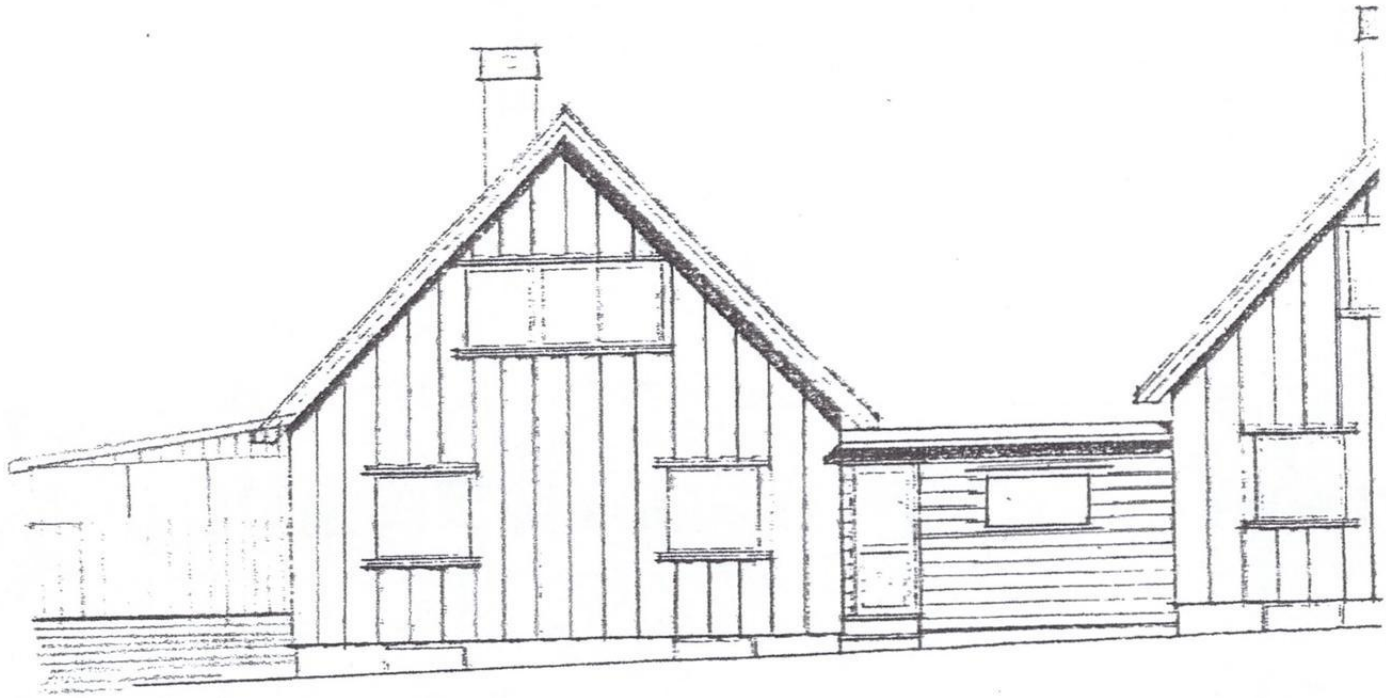
1:100

HAMAR KOMMUNE
- 9 FEB 2010

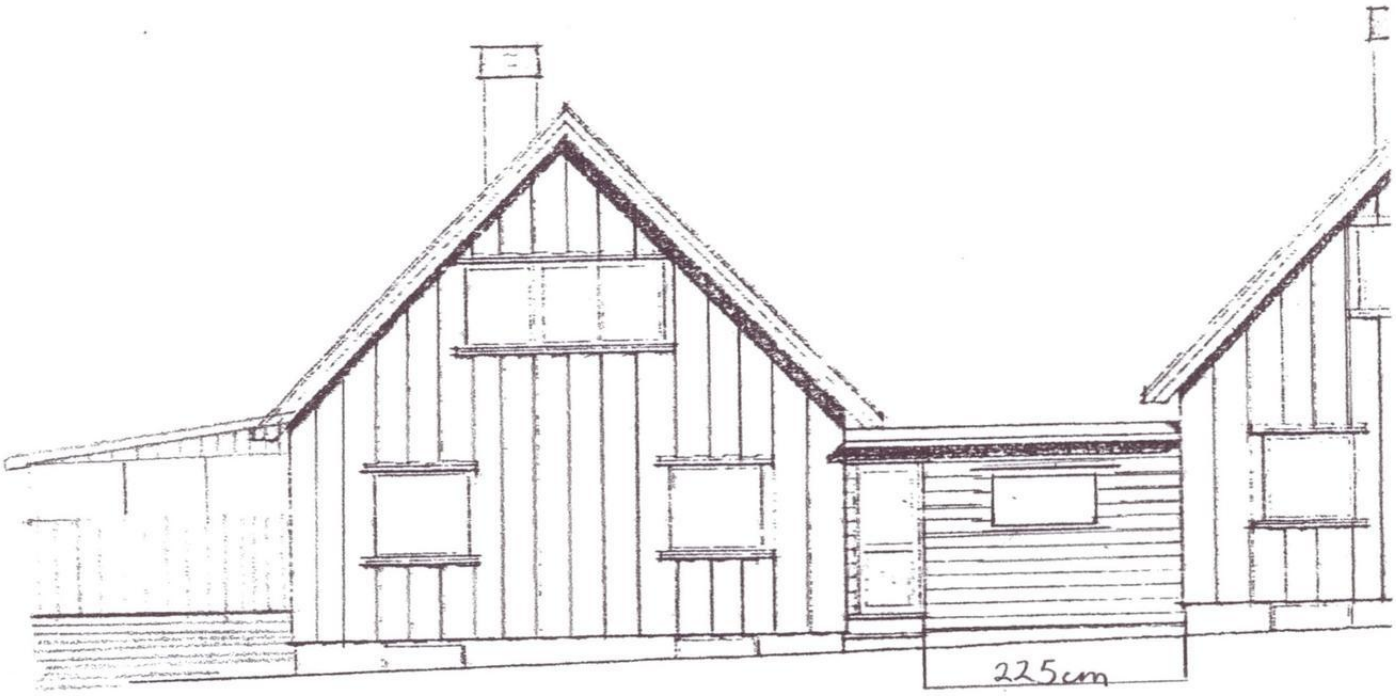


FASADE BAK HUSET
1:100

HAMAR KOMMUNE
- 9 FEB 2010

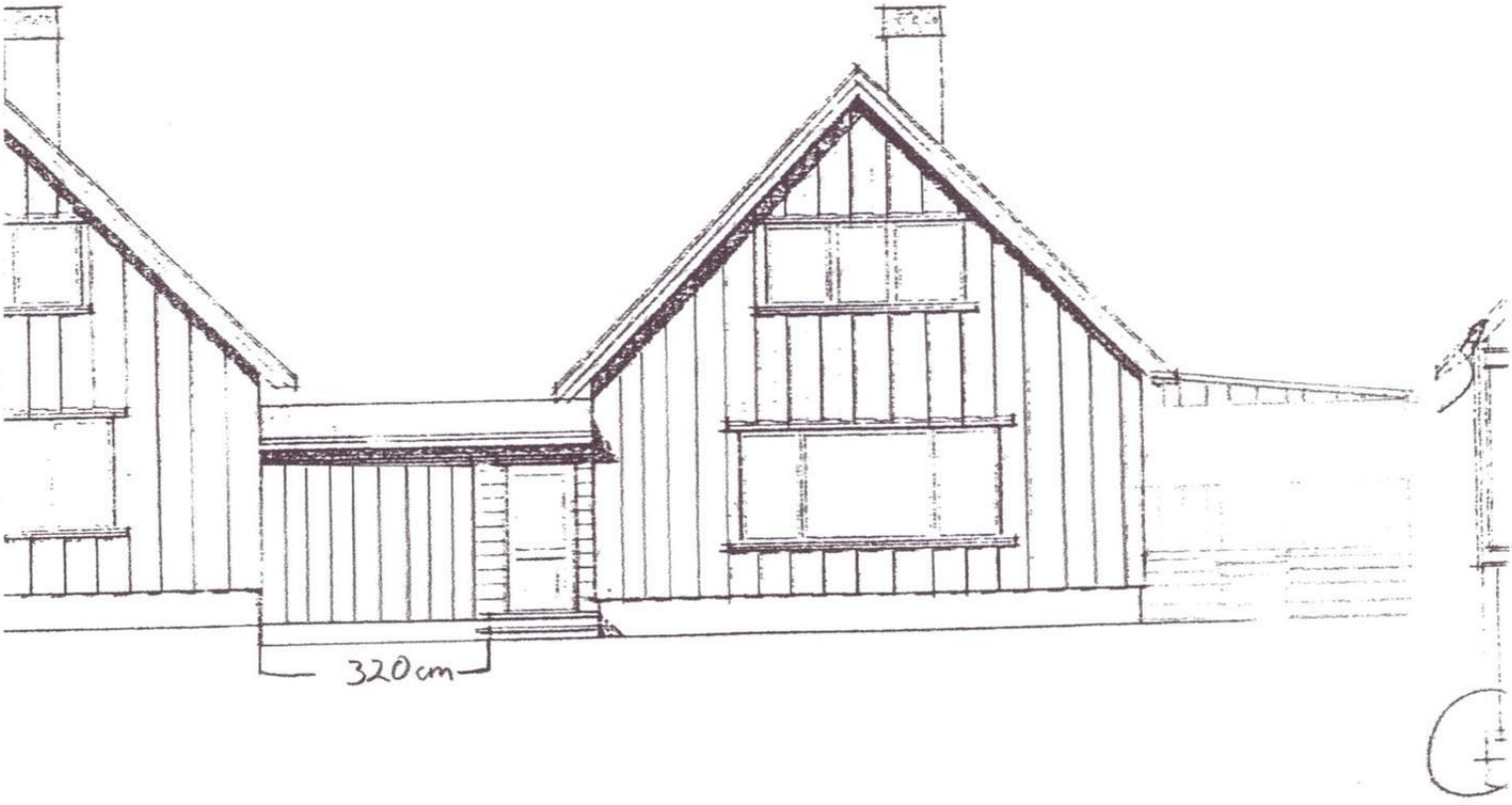


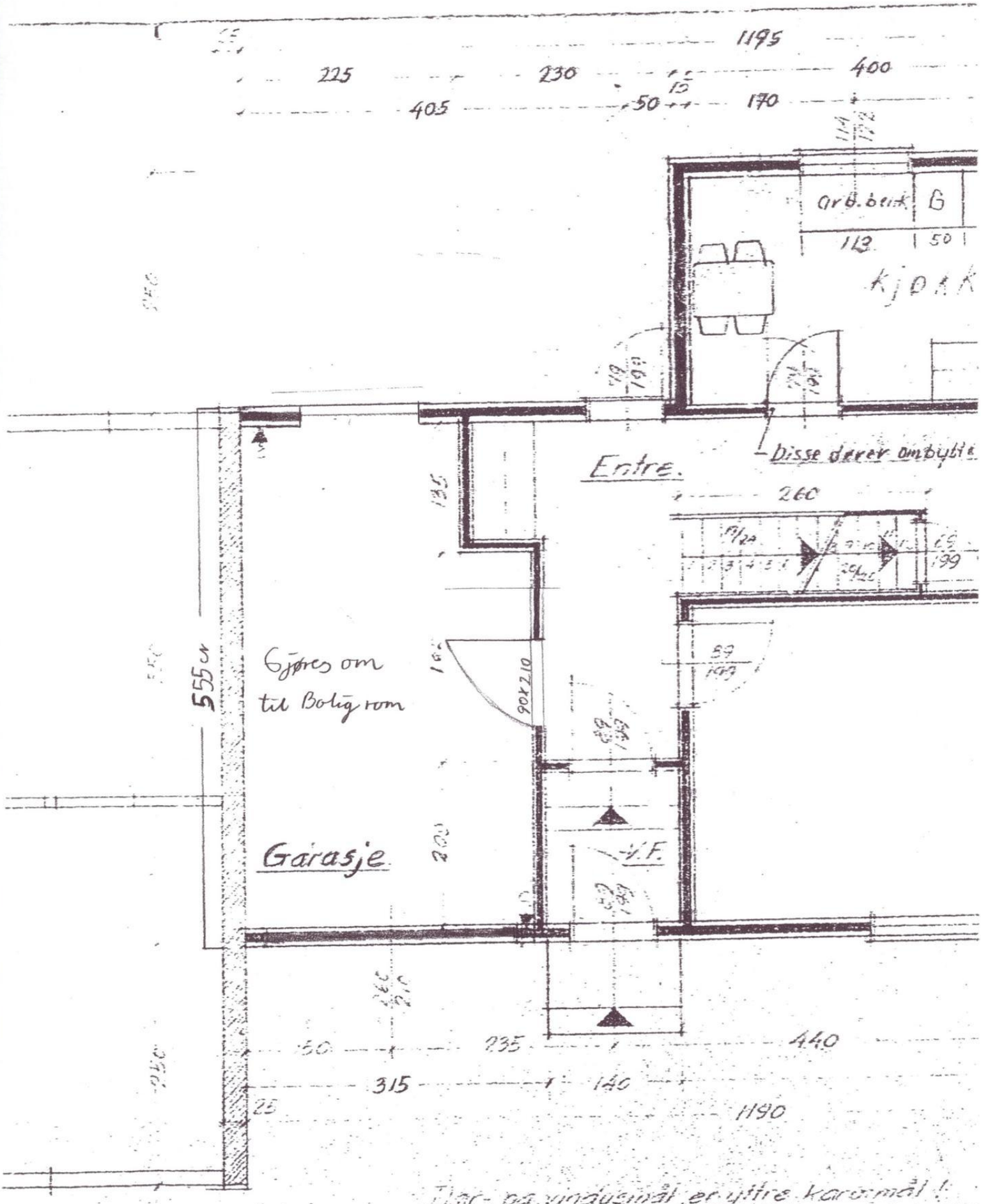
FASADE BAK HUSET
1:100



FASADE TORAN HUSET

1:100




1195
225
230
400
405
50
170
arb.benk
6
112
50
kjøkk
Disse dører ombyttes
Entre.
260
555
Gjøres om
til Boligrom
Garasje
V.F.
735
440
315
140
25
1190
Dør- og vindusmål er ytre karmmål!
Alle mål kontrolleres på stedet!

HAMAR KOMMUNE
25 APR 2008

BRA = 79
Garasje = 15

Hamar bygningsråd J. nr. 84/61

	Målestokk 1:50
Kjedehus 1½ etasje.	Hamar den 3/5 61.
Kr. Lavransdatters veg	Type R.3
Byggm. Meier Martinsen	Tegn nr. 2.

1. etasjes plan.

Dør- og vindusmål er ytre karmmål!
Alle mål kontrolleres på stedet!

32

Bad.

Bad
Vaskero

Bod

Ikke utgravet.

Ikke utgravet.

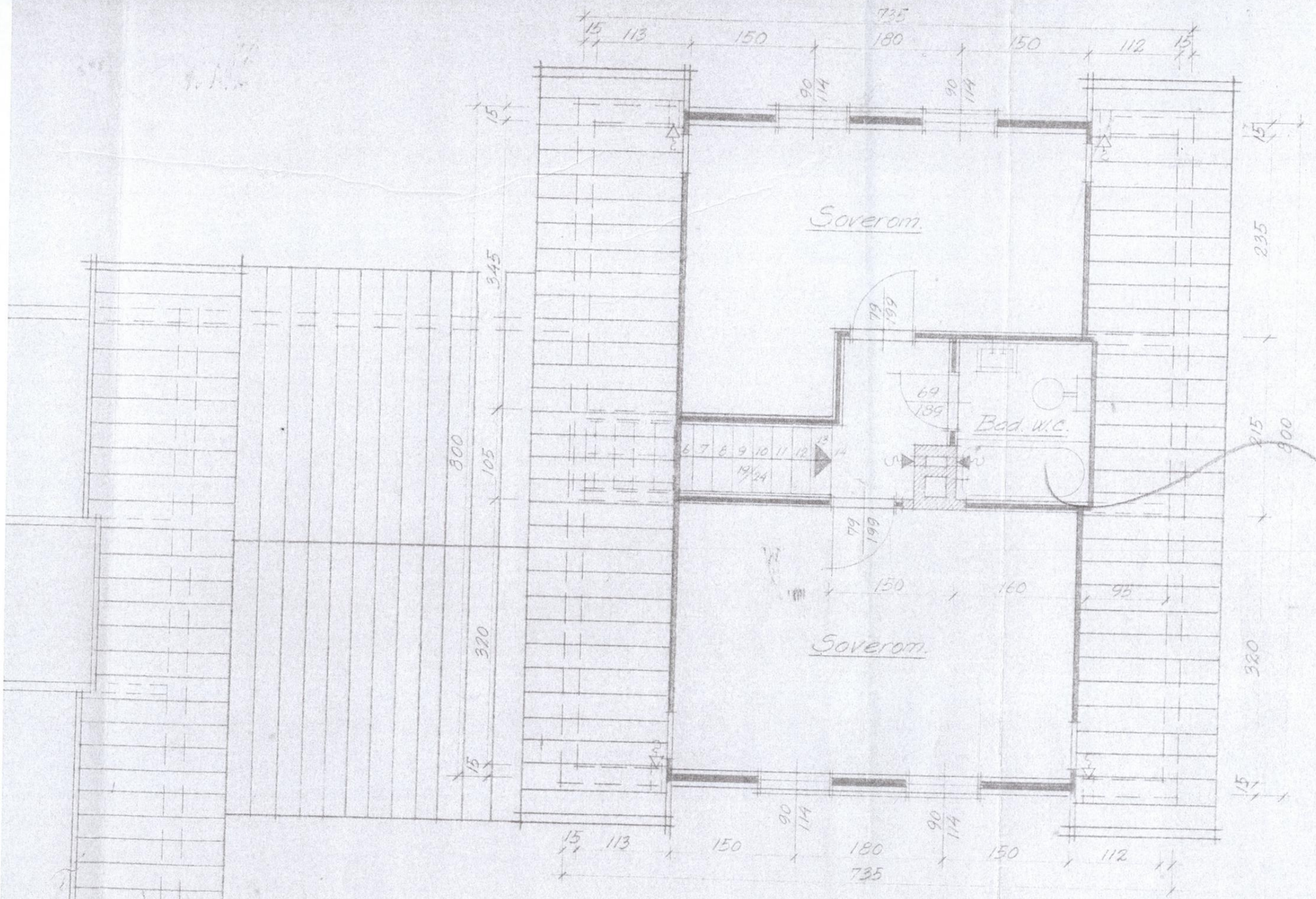
Kjellerplan.

2 Ø16 overkant bygning i alle åtte gavlmurer

Dør- og vindusmål er yttre karmmål!
Alle mål kontrolleres på stedet!

Hamar bygningsråd J. nr. 84/61

	Målestokk 1:50
Kjedehus 1½ etasje.	Hamar den 3/3 61.
Kr. Lavransdatters veg	Type R 3.
Byggm. Meier Martinsen.	Tegn. nr. 1.



36

Lüftning om tak
Trench i gavr inngang

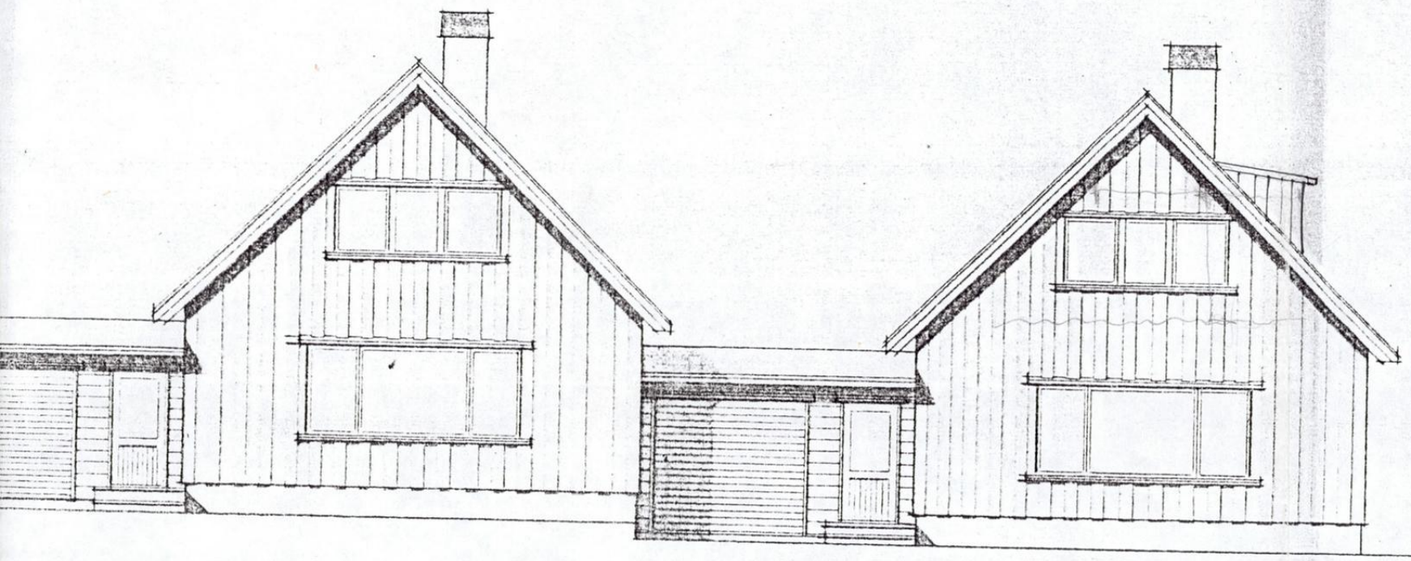
2. etasjes plan.

Hamar bygningsråd J. nr. 84/61

Alle mål kontrolleres på stedet!
Dør- og vindusmål er yttre karmmål!

	Målestokk 1:50
Kjedehus 1½ etasje.	Hamar den 3/3 61.
Kr. Lavransdatters Veg	Type R 3
Byggm. Meier Martinsen.	Tegn. nr. 3.

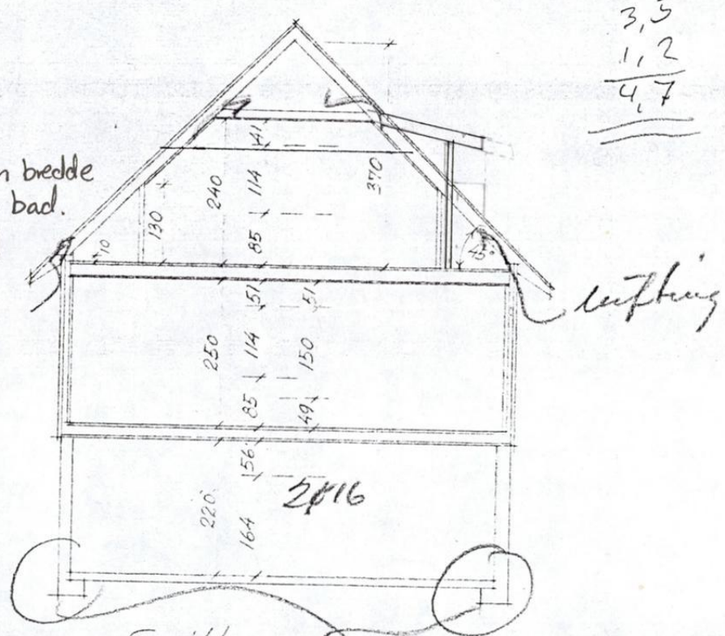
92/000376
17.1.92
L42.



Fasader mot syd.

B = 2,15
Samme som bredde som eksist bad.
Ingen areal utvidelse.

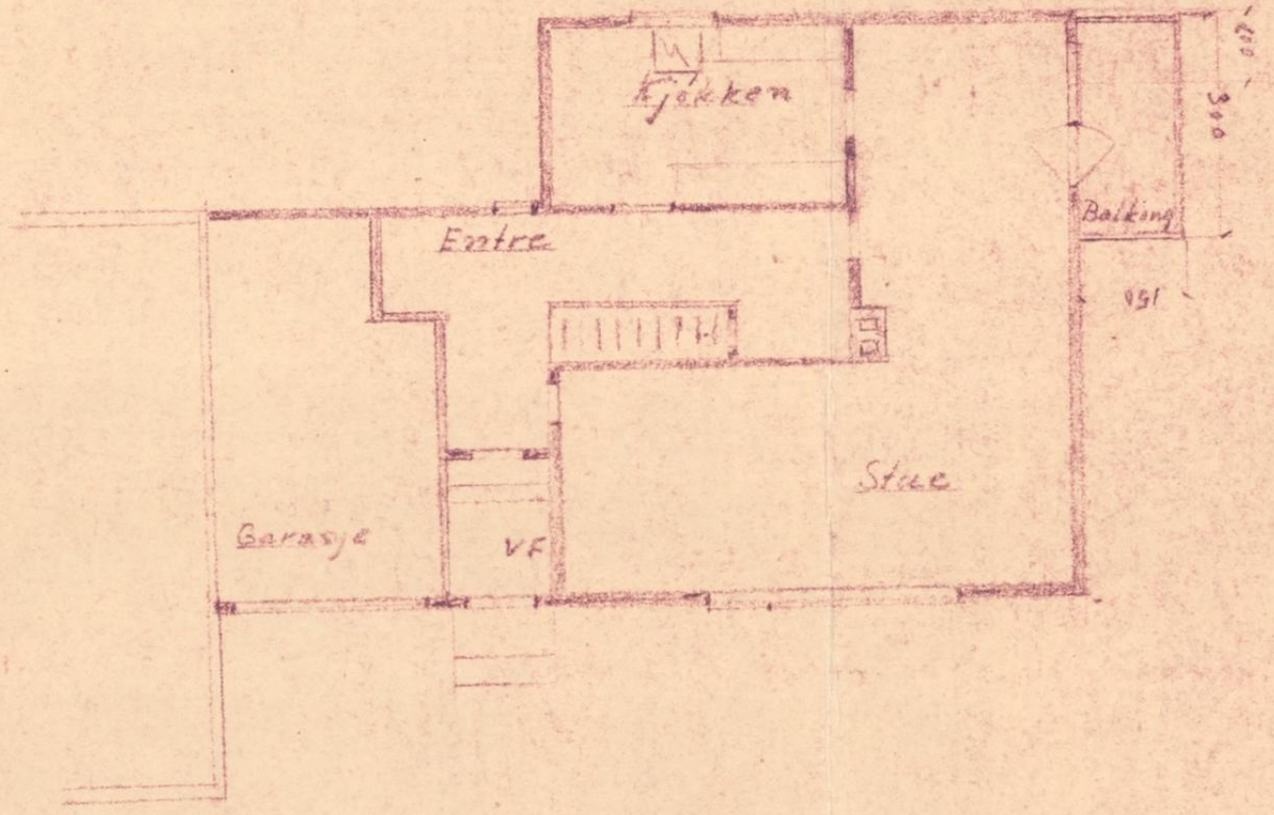
3,5
1,2
4,7



Snitt.

Hamar bygningsråd J. nr. 84/61

	Målestokk 1:100
Kjedehus 1½ etasje.	Hamar den 3/3 61
Kr. Lavransdatters veg	Type R3.
Byggm. Meier Martinsen.	Tegn. nr. 4.



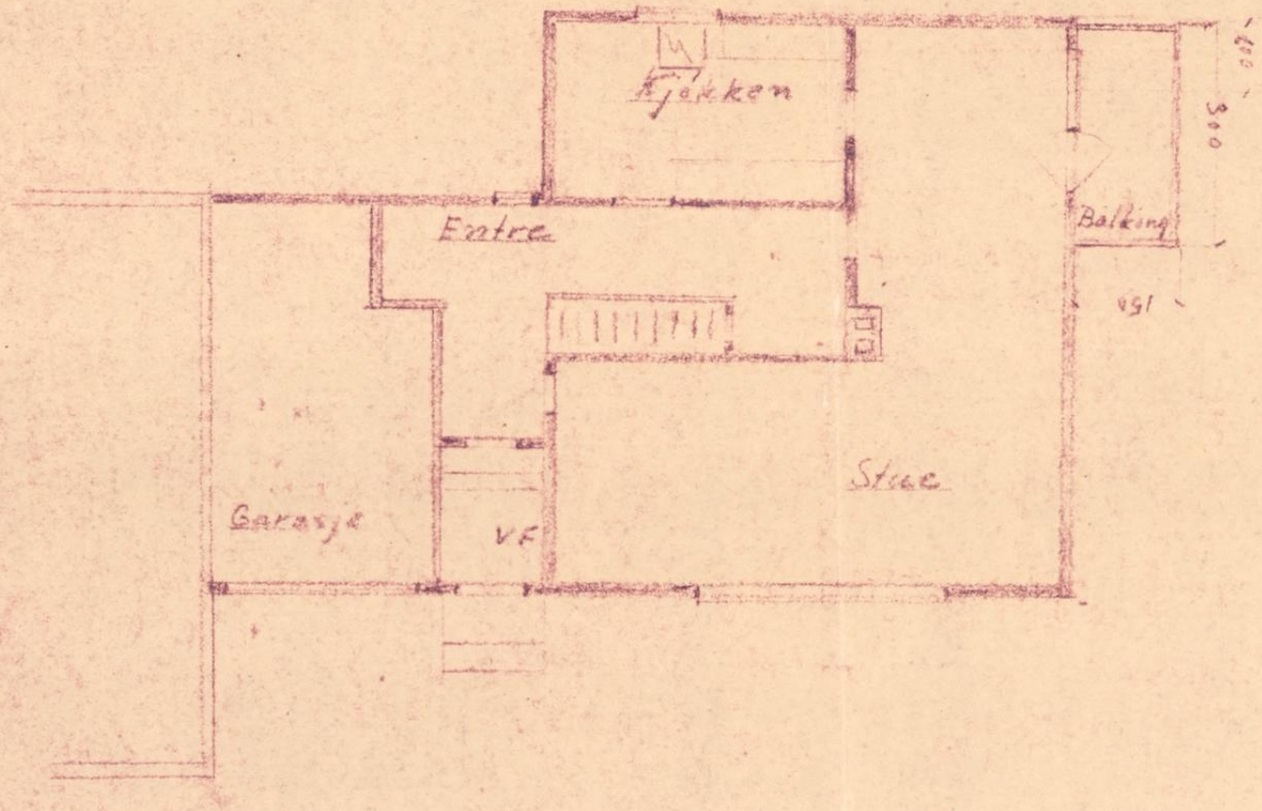
Ny balkong.

Målestokk 1:100

Tegn. av forandringer hos
Jon Ødegård
Kristin Lavransdatters vei 25

Kn. 1

Hamar bygningsråd J.nr. 186/62



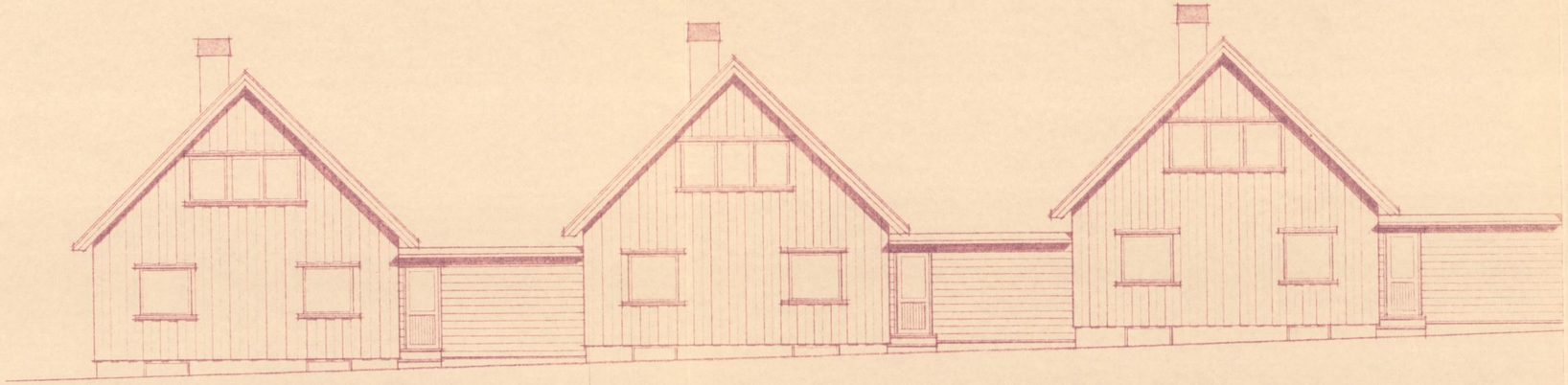
Ny balkong.

Målestokk 1:100

Tegn. av forandringer hos
Jon Ødegård
Kristin Lavransdatters veg 25

Kn. 1

Hamar bygningsråd J.nr. 186/62



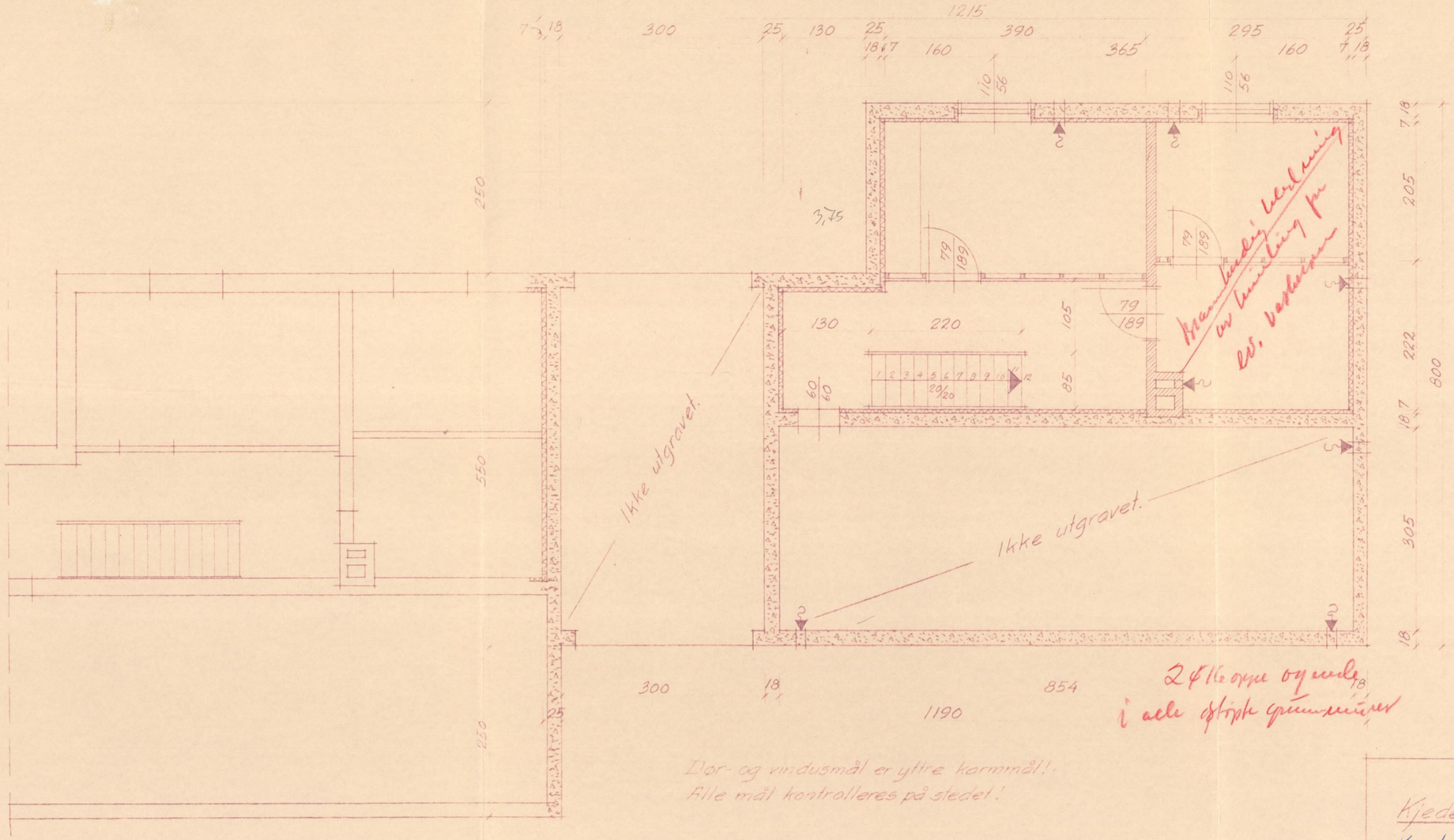
Fasade mot nord.



Snitt

Hamar bygningsråd J. nr. 84/61

	Målestokk 1:100
Kjedehus 1½ etasje.	Hamar den 3/3 61.
Kr. Lavransdattirs Veg	Type R.3.
Byggm. Meier Martinsen.	Tegn. nr. 5.



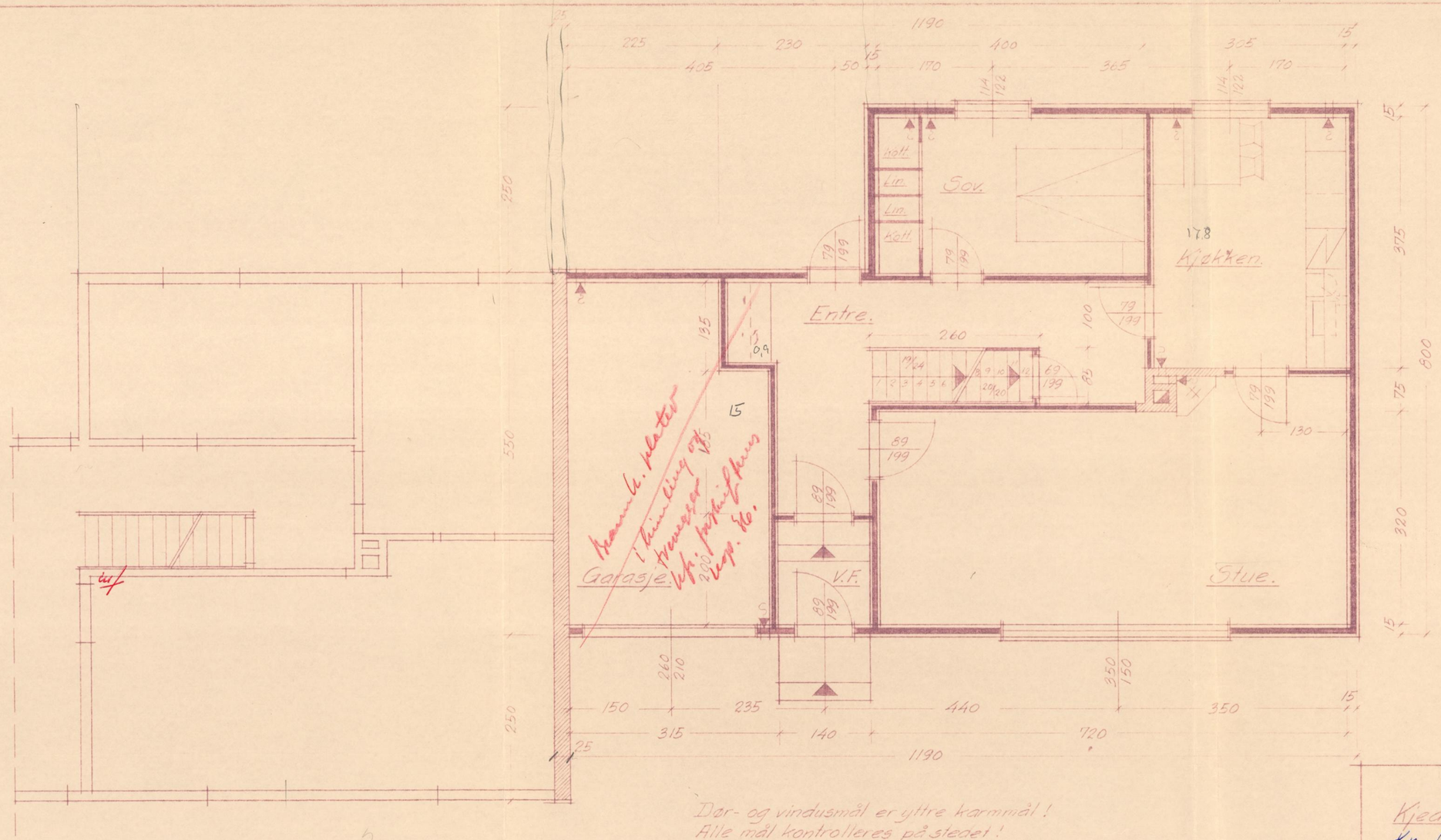
32

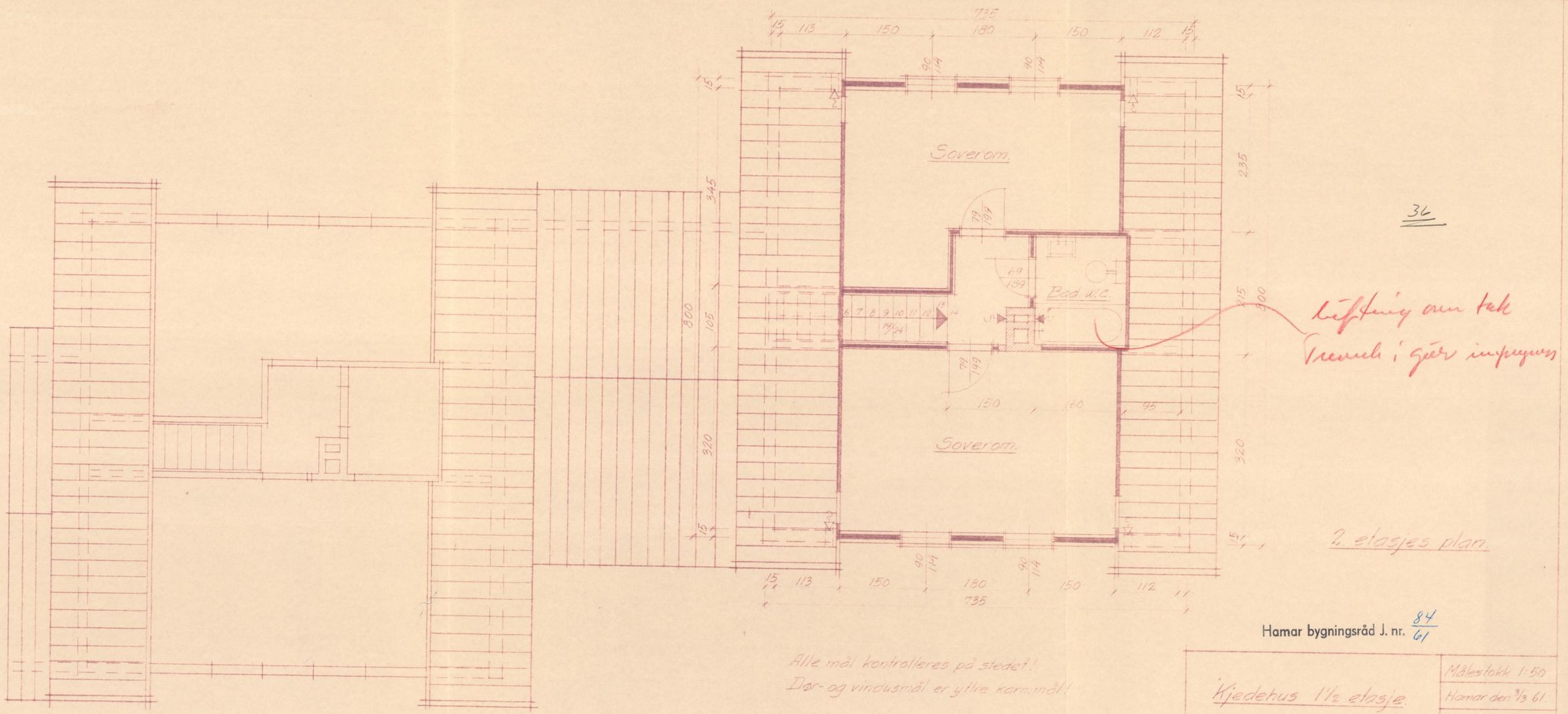
Kjellerplan.

Hamar bygningsråd J. nr. 84/61

Dør- og vindusmål er yttre karmmål!
Alle mål kontrolleres på stedet!

Kjedehus 1½ etasje.	Målestokk 1:50
Kr. Lavransdatters veg	Hamar den 3/3 61.
	Type R 3.
Byggm. Meier Martinsen.	Tegn. nr. 1.


Sov.
Kjøkken
Entre.
Garasje
V.F.
Stue.
Hall
Lin.
Lin.
Hall
17.8
15
0.9
1190
225
230
405
50
170
400
365
305
170
250
550
250
375
600
320
260
210
150
235
440
350
315
140
720
1190
BRA = 79
Garasje 15
1. etasjes plan.
Dør- og vindusmål er yttre karmmål!
Alle mål kontrolleres på stedet!
Hamar bygningsråd J. nr. 84/61
Målestokk 1:50
Hamar den 3/3 61
Type R 3.
Tegn nr. 2.
Kjedehus 1½ etasje.
Kr. Lavransdatters veg
Byggm. Meier Martinsen



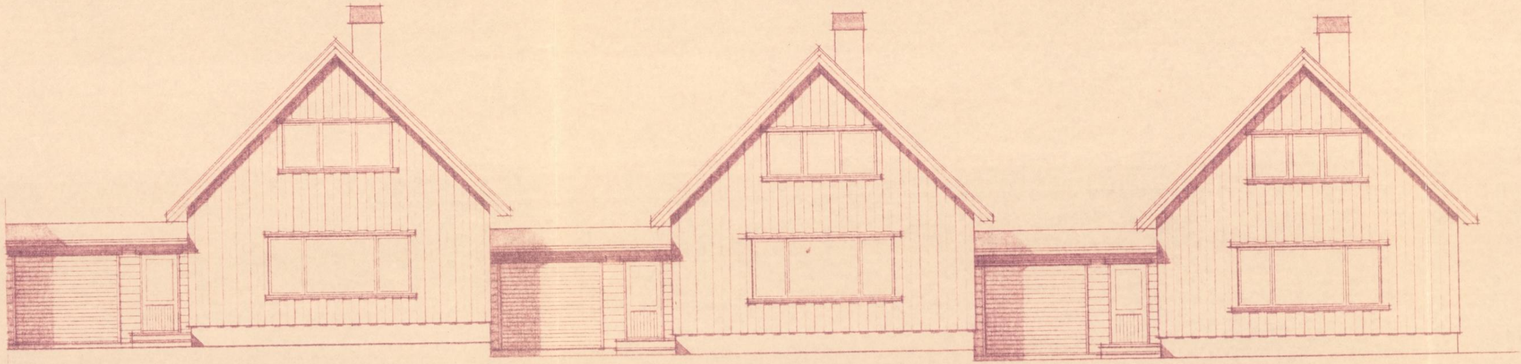
36

2. etasjes plan.

Hamar bygningsråd J. nr. 84/61

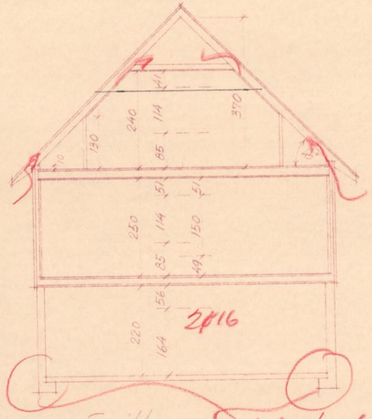
Alle mål kontrolleres på stedet!
Dør- og vindusmål er ytre karmmål!

Kjedehus 1½ etasje.	Målestokk 1:50
Kr. Lavransdatters Veg	Hamar den 3/3 61.
	Type R 3.
Byggm. Meier Martinsen.	Tegn. nr. 3.



Fasader mot syd.

3,5
1,2
4,7



Snitt.

Ufr. forskriftenes bygg. 9.

Hamar bygningsråd J. nr. 84/61

Kjedehus 1½ etasje.	Målestokk 1:100
Kr. Lavransdatters veg	Hamar den 3/3 61
	Type R 3.
Byggm. Meier Martinsen.	Tegn. nr. 4.

HAMAR KOMMUNE
25 APR 2008

Kott.
Lin.
Lin.
Kott.
Sov.
Kjøk.
Entre.
Garasje.
V.F.
Stue.
Uttring til tank
Parafin Tank
Brannv. plater
I kjøkkenvegg
Brannsikker
Vb. portbeslag
Resp. 80.

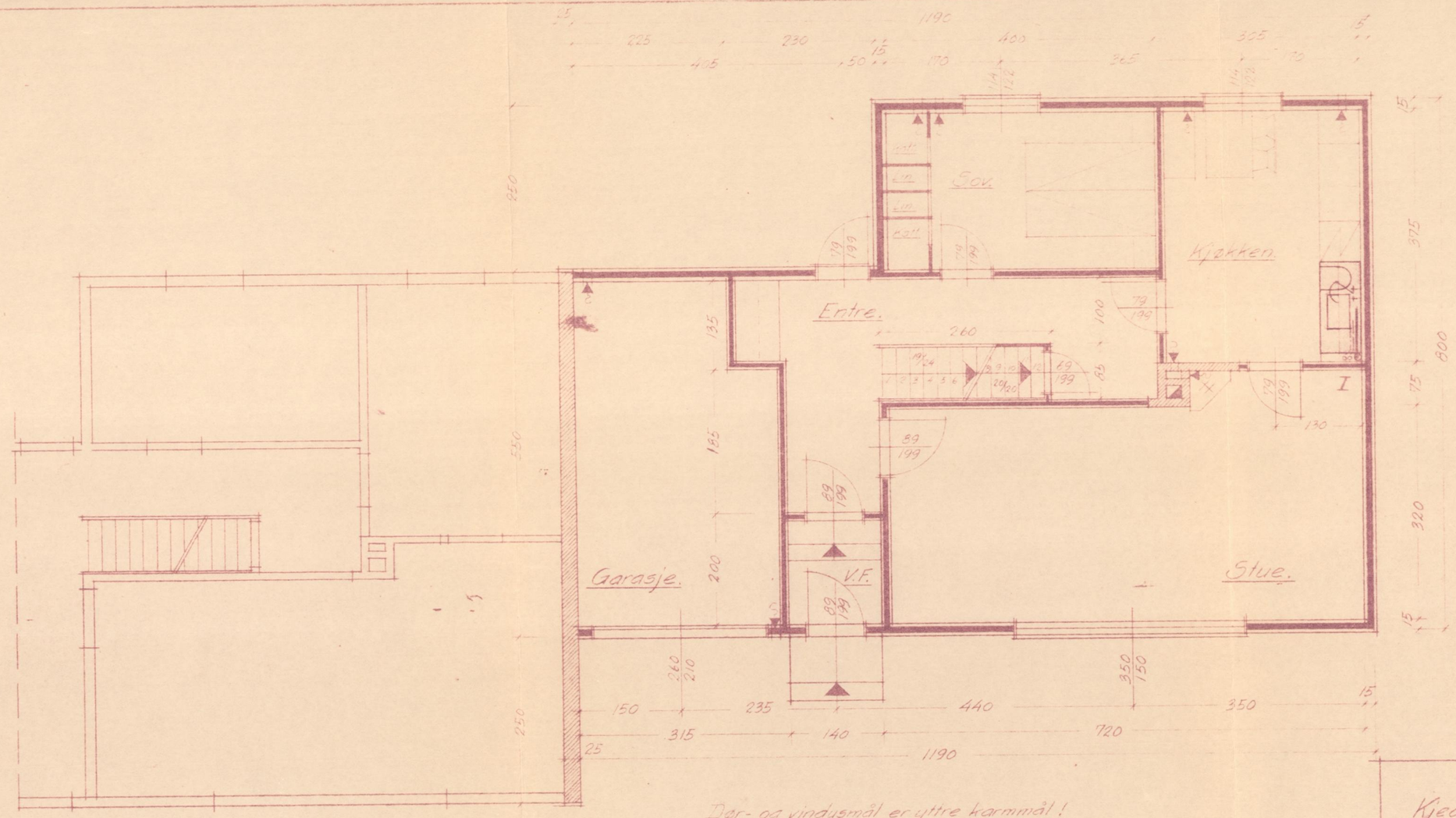
BRA = 79
Garasje 15

1. etasjes plan.

Hamar bygningsråd J. nr. 84/61

Dør- og vindusmål er yttre karmmål!
Alle mål kontrolleres på stedet!

	Målestokk 1:50
Kjedehus 1½ etasje.	Hamar den 3/3 61.
Kr. Lavransdatters veg	Type R.3.
Byggm. Meier Martinsen	Tegn. nr. 2.



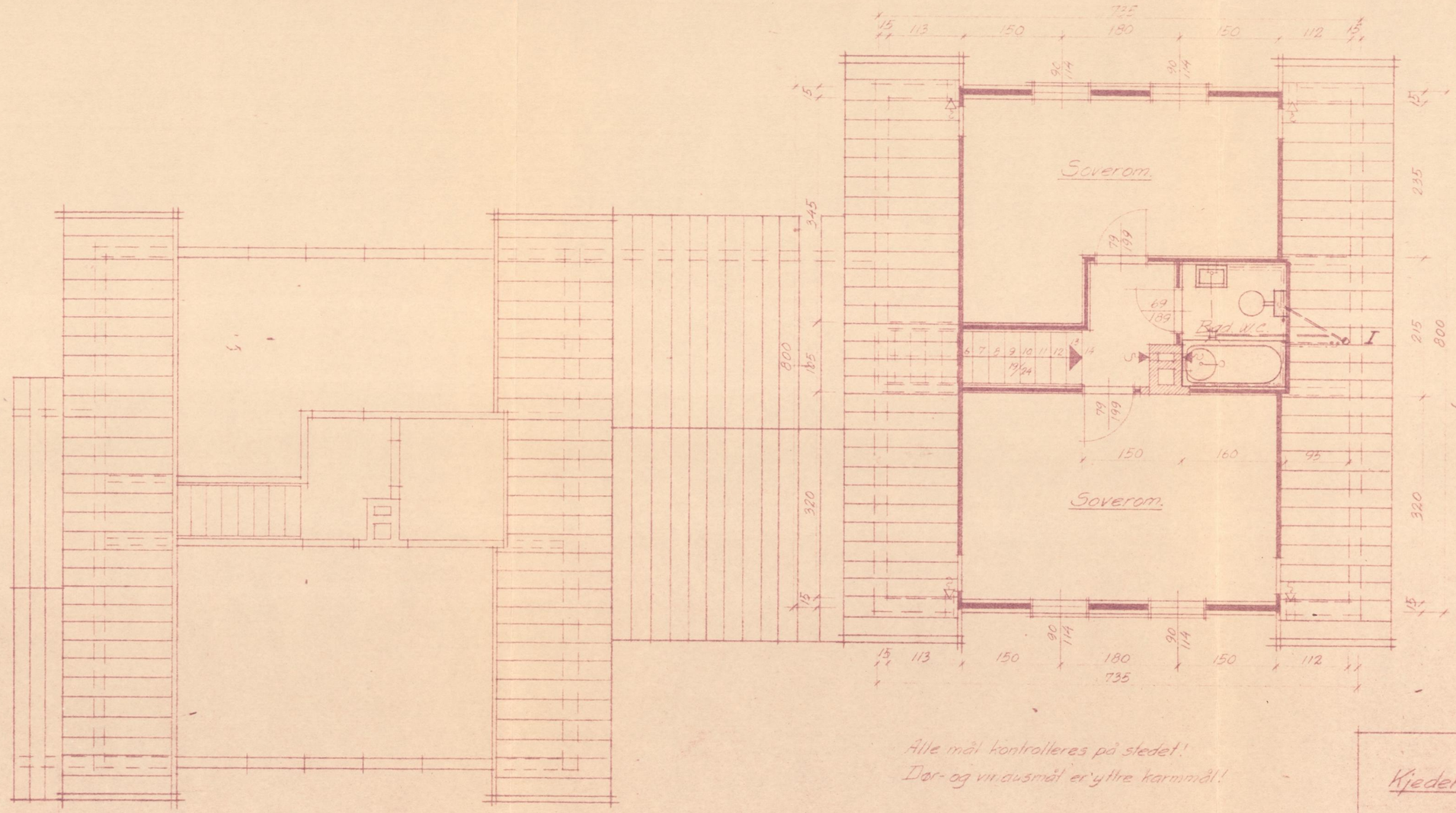
Anmeldelsen approberes overensstemmende med gjeldende bestemmelser.
Hamar stadsingeniørkontor den 26/6 1961

1. etasjes plan.

Dør- og vindusmål er yttre karmmål!
Alle mål kontrolleres på stedet!

Hamar Byfys.
Vann- & Kloakkanm. J.nr. 127 61

Kjedehus 1½ etasje.	Målestokk 1:50
	Hamar den 3/3 61.
	Type R.3.
Byggm. Meier Martinsen.	Tegn. nr. 03



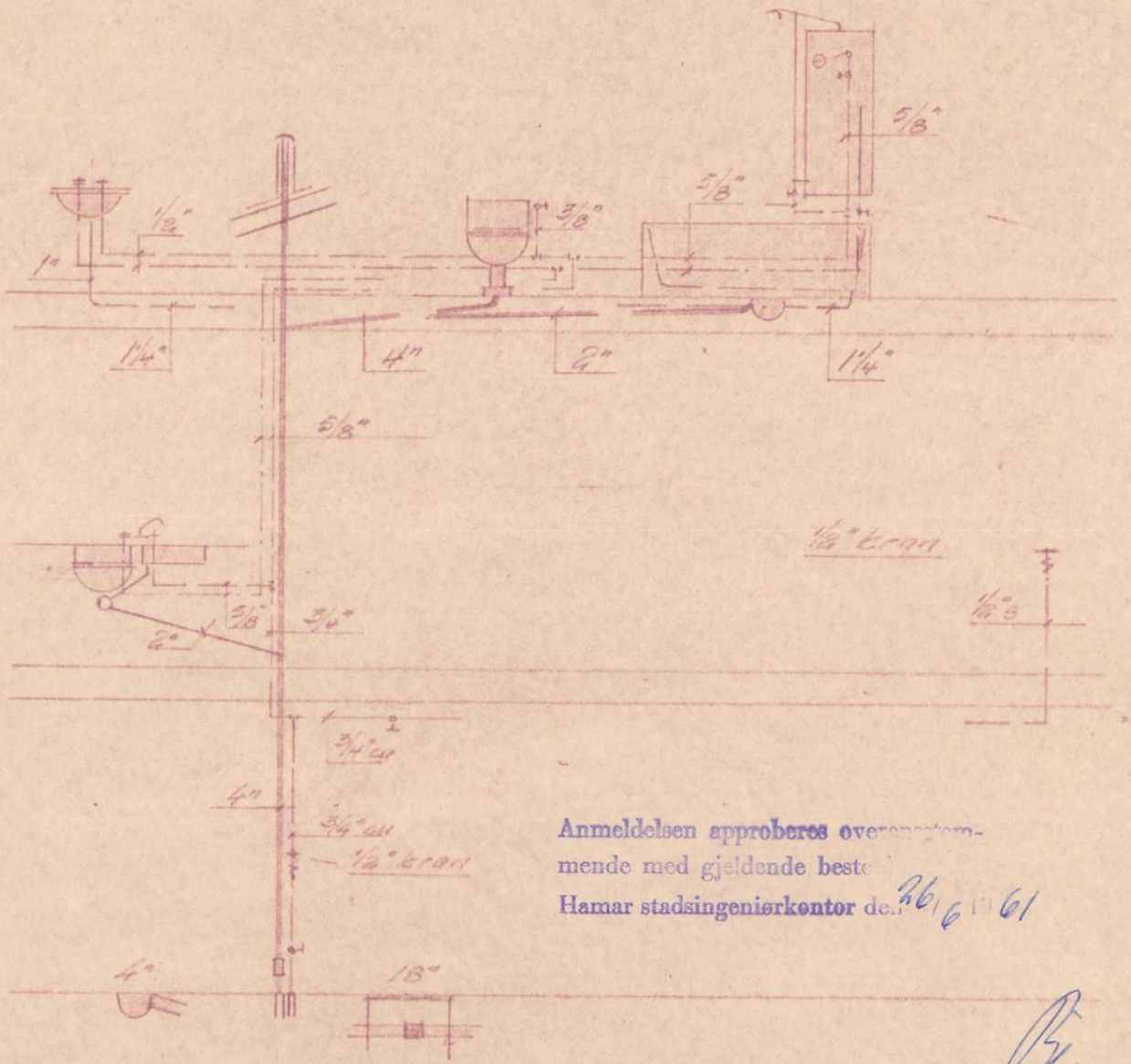
Anmeldelsen approberes overensstemmende med gjældende bestemmelser.
Hamar stadsingeniørkontor den 26/6 1961

2. etasjes plan.

Alle mål kontrolleres på stedet!
Dør- og vindusmål er yttre karmmål!

Hamar Bygns. Vann- & Kloakkvesen J.NR. 157/61

Kjedehus 1½ etasje.	Målestokk 1:50
	Hamar den 3/3 61.
	Type R 3.
Byggm. Meier Martinsen.	Tegn. Nr. 04



Anmeldelsen approberes overensstemmende med gjeldende bestemmelser
Hamar stadsingeniørkontor den 26/6 1961

Hamar bying.
Vann- & Kloakkvesenet J. nr. 157
1961

Kjedehus i 1½ etasje

Typisk san. oppf. skjema

M = 1:50

Byggm. Meyer Martinsen

Hamar

- 05

Utskriftsdato: 09.02.2026

Hamar kommune

Adresse: Postboks 4063, 2306 HAMAR

Telefon: 62 56 30 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3403	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	3217	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kristin Lavransdatters veg 25, 2316 HAMAR								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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: 09.02.2026

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.**	1	**Bruksnr.**	3217	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kristin Lavransdatters veg 25, 2316 HAMAR								

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	3 342,79 kr
Eiendomsskatt	10 174,00 kr
Feiing	587,00 kr
Renovasjon	3 931,00 kr
Vann	2 620,11 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.



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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