

aktiv.



Slettavegen 4 A, 2312 OTTESTAD

OTTESTAD



Eiendomsmegler

Sindre Ilseth Heia

Mobil 915 95 510

E-post sindre.ilseth.heia@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 970 000,-
Omkostn.:	Kr 125 490,-
Total ink omk.:	Kr 5 095 490,-
Selger:	Jon Nordmo
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1967
BRA-i/BRA Total	236/255 kvm
Tomtstr.:	766.9 m ²
Gnr./bnr.	Gnr. 9, bnr. 105
Oppdragsnr.:	1213240200

Ditt nye hjem?

Velkommen til Ottestad og Slettavegen 4 A!

En innholdsrik og velholdt enebolig med 5 soverom på én flate samt kjeller innredet med flere rom. Boligen er jevnlig vedlikeholdt med bla. moderne bad oppusset i 2023, nytt tak i ca. 2009 og solceller montert i 2021. Oppvarming med 3 varmepumper og 2 ildsteder. Eiendommen er pent opparbeidet med belegningsstein i gårdsplassen og hage opparbeidet med plen, blomster, hekk og busker. Carport med bod fra ca. 2009 med nytt tak i 2024.

Eiendommen ligger fint til i Ottestad, kun 5 minutters kjøretur unna Hamar sentrum. Dette er et veletablert boligområde med kort avstand til barnehager, skoler og ca. 1,5 km til Vikasenteret. Her får du flere flotte turområder i nærheten. I tillegg er det kun en kort spasertur ned til Mjøsa og flotte bademuligheter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	44
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	66
Nabolagsprofil	71
Budskjema	82

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 236 m²

BRA - e: 19 m²

BRA totalt: 255 m²

TBA: 42 m²

Enebolig

Kjeller

BRA-i: 97 m²

Beskrivelse: Trapp, gang, hobbyrom, trimrom, kjellerstue/ungdomsrom og 3 boder.

1. etasje

BRA-i: 139 m²

Beskrivelse: Gang, trapp, kjøkken, spisestue, tv-stue, stue, mellomgang, bad, wc og 5 soverom.

TBA: 42 m²

Beskrivelse: Terrasser.

Carport med bod

BRA-e: 19 m²

Beskrivelse: Carport med bod.

Ikke målbare arealer

1. etasje:

BRA-i (målbart areal): 139 m².

ALH (ikke målbart areal): 9 m².

GUA (gulvareal): 148 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Målt med laser.

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

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

Tomtebeskrivelse

Eiertomt. Flat tomt opparbeidet med plen, blomster, hekk og busker. Belegningsstein på gårdsplass.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 766,9m² og et oppgitt areal på 709m². Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i Ottestad, kun 5 minutters kjøretur unna Hamar sentrum. Dette er et veletablert boligområde i utvikling med kort avstand til servicefasiliteter og flotte turområder. Vikasenteret ligger 1,5 km unna og her finner du blant annet apotek, Coop Extra, frisør og blomsterbutikk. Det er også kort vei til andre dagligvarebutikker som Spar og Bunnpris.

Kort vei til barnehager og skoler. Nedre Tømte barnehage ligger ca. 100 meter unna boligen. Steinerbarnehage og steinerskolen ligger ca. 600 meter unna. Til Arstad skole og Ottestad ungdomsskole er det ca. 1,2 km. Storhamar videregående skole ligger ca. 5,9 km unna.

Ottestad flebrukshall med blant annet svømmehall er litt over 1 km unna huset. Flerbrukshallen stod ferdigstilt i 2015, hvor det er idrettsaktiviteter for barn og unge. Flerbrukshallen ligger vegg i vegg med ottestad ungdomsskole.

Fra boligen er det gangavstand til holdeplass for bybuss med hyppige avganger Hamar sentrum. Det er ca. 3,4 km til Hamar stasjon med gode togforbindelser til Oslo, Gardermoen, Lillehammer og Trondheim.

Her får du flere flotte turområder i nærheten. Ottestadstien ligger i kort avstand fra boligen og består av 15 km med sti gjennom et frodig jordbruksområde og vakker skog. Det er gangavstand til Ottestad Idrettsbane som er hjemmebane til Ottestad idrettslag. Om vinteren blir parken tatt i bruk som langrennsarena. I tillegg er det kun en kort spasertur ned til Mjøsa og flotte bademuligheter.

Er du glad i golf? Atlungstad Golfbane ligger ca. 4,5 km unna, og her kan du også få noe godt å spise på Atlungstad Brenneri.

Fra boligen er det kort vei til Hamar både med bil, buss og sykkel. Her kan du oppleve et livlig sentrum med kulturhus, kino, bibliotek og et rikt kulturliv. Fra sentrum er det kort vei til CC Hamar og Maxi Storsenter som tilbyr et rikholdig utvalg av butikker og spisesteder. Langs Mjøsa i Hamar kan du nyte de idylliske bade- og friområdene som er tilrettelagt for alle.

Bygningssakkyndig

Hoberg Takst

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Grunnmur i betong og Leca med 5cm isolasjon på fasadeplater over terreng, støpt gulv i kjeller, yttervegger i bindingsverk med stående panel, saltak av trekonstruksjoner, tekket med betongstein. Det er lagt ny drenering iflg. eier. Det er ikke kjent om det er radonsperre eller har vært radonmåling i boligen.

Carport med bod. Stående panel, pulttak med stålplater, takrenne og nedløp i stål. Belegningsstein i carport og gårdsplass.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Arild Hoberg.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (vesentlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Byggegrunn, fundamenter og grunnmur: Det ble ikke påvist tegn på skader på grunnmur, der dette kan være synlig. Forventet levetid før utbedring av vegg mot terreng av betong eller murte blokker 20 - 60år. TG2 gjelder alder på den eldste delen

av grunnmuren.

* Kryp kjeller: Fysisk inspeksjon er ikke mulig, bare besiktigelse i fra smale vinduer. Ventilering vurderes som tilfredsstillende. Terrengfall er tilfredsstillende på deler av boligen. Terrengfall og mangelfull adkomst til krypkjeller.

* Drenering: Terrengfall er tilfredsstillende rundt deler av boligen. Forventet levetid drenering før utskifting 20 - 60år. TG2 terrengfall.

* Yttervegger og veggkonstruksjon: Panel går helt til vannbord uten dryppkant, rundt deler av boligen. Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll. kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det noe forhøyet fuktverdi på vindski, som mangler beslag på isbord. Ellers ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier, sopp eller råteskader. Det ble ikke registrert vannbord over vindu og dører. Normal levetid for trepanel før utskifting 40 - 60år. Alder panel og noe forhøyet fuktverdi på vindski, som mangler beslag på isbord. Dette er på den lave delen ved inngangspartiet.

* Terrasser, balkonger, trapper o.l.: Mangler rekkverk i trapp. Rekkverkshøyde fra 60cm til 84cm. Krav til rekkverkshøyde her er min. 90cm. Manglende rekkverk og for lavt rekkverk.

* Etasjeskillere: Det ble registrert høydeforskjell på gulv: Stue tilbygg ca. 3cm og Stue ca. 1,5cm. Noe knirk i soverom tilbygg. Normal brukstid på bjelkelag i trekonstruksjoner 40 - 80år Høydeforskjell og knirk i gulv.

* Kjeller Veggenes og himlingens overflater: Vegger og tak fremstår godt vedlikeholdt i kjellerstue, treningsrom, hobbyrom, gang og trapp. Det er åpent opp til 1-etasje. Ventilasjon er mangelfullt i kjeller. Manglende ventilasjon.

* Kjeller Gulvets overflate: Det ble registrert høydeforskjell: Gang flis ca. 6cm, Hobbyrom flis ca. 2,5cm og Treningsrom parkett ca. 1,5cm. Høydeforskjell gulv.

* Kjøkken: Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, ved visuell besiktigelse. Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men noe slitt på grunn av alder. Alder og slitasje.

* Andre rom: Noe vedlikehold må påregnes. Bl.a. slitasje på parkett. Alder og slitasje.

* Varmesentraler: Varmepumpene fungerer som de skal iflg. eier. Service er utført for ca. 2 år siden iflg. eier. Forventet levetid ca. 15år. TG2 på grunn av alder.

* Ventilasjon: Ventilasjonen tilfredsstillende ikke dagens krav til komfort. Begrenset tilluft ved at det i flere rom kun er ventiler over vinduer. Mangelfull ventilasjon.

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

* Kjeller Fuktmåling og ventilasjon: Det ble registrert fukt i svill bak panel i treningsrom. Det ble kun sjekket på et sted. Det er grunn til å sjekke ut hva som kan være årsak til dette, da det ble lagt ny drenering i 2010. En må forvente at det også ble montert grunnmursplast. Demontere veggpanel for lufting. Sjekke taknedløp ned i terreng med kamera. Sjekke drenering med kamera. Heve terrenget i det aktuelle området.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport

som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Da vi kjøpte boligen, så viste det seg at badet var blitt renoverert av eieren. Han hadde gjort dårlig arbeid og vi fikk en lekkasje, hvor det dryppet vann ned i kjelleren. Badet er nå totalrenoverert av Hamar Boligbygg.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Totalrenovering av bad.

Arbeid utført av: Hamar Boligbygg.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ja.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Da vi kjøpte boligen i 2006. Betongen i noen av hjørnene var misfarget. Derfor er det blitt lagt ny drenering.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det har vært lagt papp på Carport taket. Der har det vært en lekkasje. Nytt stålplatetak er lagt våren 2024 uten at den gamle takpappen er blitt fjernet.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Skifte stiger og innmat i sikringsskap.

Arbeid utført av: BR Elektro.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Diverse arbeid i forbindelse med elkontroll. 6 juni 2020.

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Carport er satt opp av en snekkervenn. Grunnmur til tilbygg to soverom er satt opp av en snekkervenn. Tilbygg av to soverom er gjort av en snekkervenn. Nye vinduer er satt inn av snekkervenn. Nytt tak, inkl nedløp er lagt av en snekkervenn.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Bygd terrasse, lagt glasstak over terrasse.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er bygd på to soverom.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er bygd på to soverom.

Innhold

Eiendommen er bebygd med en enebolig fra 1967, tilbygget i 2003 og ca. 2009, samt en carport fra ca. 2009.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré med trapp, kjøkken, stue med utgang til terrasse, peisestue, gang, badrom, toalettrom og 5 soverom.

Kjeller: Gang/trapperom, hobbyrom, trimrom, kjellerstue/ungdomsrom og 3 boder.

Eiendommen er også bebygd med en carport med bod på ca. 19m².

Standard

Takstmann sin overordnet faglig vurdering av eiendommen:

Boligen fremstår i god stand, med behov for noe vedlikehold. Forøvrig vises det til beskrivelser for de enkelte bygningsdeler i tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre

Skap på soverom 3 og soverom 4 medfølger ikke i handelen. I tillegg medfølger ikke skapene og hylleseksjonene (ikke fastskrudde) i kjelleren.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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

Moderniseringer og påkostninger

Eier opplyser om følgende oppgraderinger:

2003: Tilbygg stue med pipe.

2008: To varmepumper installert av Bekkvang Service.

Ca. 2009: To soverom bygd på av Per Bækken og snekker Knut Dahlsveen.

Ca. 2009: Carport bygd av Knut Dahlsveen og egen innsats.

Ca. 2009: Ny terrassee bygd av Knut Dahlsveen og egen innsats.

Ca. 2009: Nytt tak lagt over hele huset, Knut Dahlsveen.

Ca. 2009: Nytt toalett installert.

Ca. 2010: Drenering av hele huset gjort av Trond Ruud Olsen.

Ca. 2010: Ny plen lagt slik at den heller fra huset, egen innsats.

2009 – 2010: Kjeller gulv lagt + paneling av vegger, egeninnsats.

2014: 145 kvm belegningssten lagt av Trond Arne Nybruket.

2014: Gulvvarmepumpe installert av Bekkvang Service.

2015: Glasstak over terrasse, levert av Ottestad Glass Service og egen innsats.

2015: El anlegget kontroller av BR-Elektro i forbindelse med el-kontroll.

2021: Solceller lagt på taket av Solcellespesialisten.

2021: Skiftet innmat i sikringsskap, BR-Elektro.

2023: Malt hele huset + carport, egeninnsats.

2023: Bad totalrenovert av Hamar Boligbygg.

2024: Nytt tak på Carport, egen innsats.

Parkering

I carport eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Radonmåling

Det er ikke kjent om det er radonsperre eller har vært radonmåling i boligen.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 11.03.2020, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2040.

Feiing ble utført siste gang i 2017. Tilsyn ble sist gang utført i 2021. Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved: Brennbart materiale skal ikke komme nærmere sotluken enn 30 cm. Det er ikke montert riktig/tilstrekkelig dekning med røykvarslere i boenheten. Gjelder kjeller. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Montert 2 stk. luft-til-luft varmepumper fra 2008 i 1. etasje, samt 1 luft-til-luft varmepumpe fra 2014 i trimrom i kjelleren (service er utført for ca. 2 år siden iflg. eier). Vedfyring med peisovn i begge stuene. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme på baderom. Solceller lagt på taket av Solcellespesialisten i 2021.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 970 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr. 18 475,05,- i 2023. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

For 2024 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- * Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr. 2 102,50,-
- * Forbruk vann: Kr. 46,80,- per kubikk
- * Forbruk kloakk: Kr. 67,13,- per kubikk
- * Renovasjon: Kr. 4 356,- (middels beholder - 140 liter)

* Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 881,- (feieing 1 pipeløp hvert 2 år)

* Eiendomsskatt: Kr. 6 881,-

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

Formuesverdi primær

Kr 910 440,- per 31.12.2022.

Formuesverdi sekundær

Kr 3 459 670,- per 31.12.2022.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 9, bruksnummer 105 i Stange kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Rettigheter iflg. skjøte, tinglyst den 05.01.1967, dagboknummer 100019.

Bestemmelse om bebyggelse. Bestemmelse om gjerde. Med flere bestemmelser.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Det er også mottatt tegninger fra 2003 ifbm. tilbygg av stue, tegninger fra 2007 ifbm. tilbygg av 2 soverom, samt tegninger fra 2007 på carport. I byggetegninger er rommene i kjelleren ikke definert. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for kjelleren. Rommene i kjelleren er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Det er også avvik på terrassen ved inngangspartiet som ikke fremkommer av tegningene.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Nordlundfeltet", fra 1979. Reguleringsformål for eiendommen er boliger (587m²) og kjørevei (60m²).

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Ottestad fra 2011, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligområde.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Stange kommune 2023-2035, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende bebyggelse og anlegg.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke kjent med at det hviler odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 970 000 (Prisantydning)

Omkostninger

124 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

125 490 (Omkostninger totalt)

140 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

143 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 095 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 110 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 113 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr 14 000 000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av

forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,25 % av salgssummen ved gjennomføring av salgsoppdraget, minimum kr 49.000,-. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), markeds pakke (kr 22.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk tinglysning (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysning av sikringsobligasjon (kr 15.000,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

Sindre Ilseth Heia
Eiendomsmegler
sindre.ilseth.heia@aktiv.no
Tlf: 915 95 510

Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS, Strandgata 61
2317 Hamar
Tlf: 625 55 820

Salgsoppgavedato

19.11.2024



Velkommen til Ottestad og Slettavegen 4 A!



Eiendommen ligger fint til i Ottestad, kun 5 minutters kjøretur unna Hamar sentrum. Kort avstand til barnehager, skoler og ca. 1,5 km til Vikasenteret. Flere flotte turområder i nærheten og kun en kort spasertur ned til Mjøsa og bademuligheter.



Eiendommen er pent opparbeidet med belegningsstein i gårdsplassen og hage opparbeidet med plen, blomster, hekk og busker.



Carport med bod fra ca. 2009 med nytt tak i 2024. Både carporten og eneboligen ble malt utvendig i 2023.



I tilknytning til carporten er det terrasse med lagringsmuligheter under takoverbygg.



Du ønskes velkommen inn via en flislagt terrasse. Boligen er jevnlig vedlikeholdt med bla. drenering rundt hele huset i ca. 2010, nytt tak i ca. 2009 og solceller montert i 2021.



Når du entrer boligen kommer du inn i en lys og romslig entré.



I entréen er det innebygd garderobeløsning, samt ytterligere plass til oppheng, kommode og skoskap.



Videre kommer du inn til kjøkkenet som ligger i en fin delvis åpen løsning med spisestuen.



Lys og velholdt kjøkkeninnredning med god skap- og benkeplass. Innredningen har profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og fliser i benkeryggen.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i boligen, og er et stort, lyst og fint rom.



Stuen er romslig med god plass til et spisebord, sofagruppe med salongbord og annet ønskelig møblement.



Som et fint midtpunkt i stuen er det en koselig peisovn som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge.



Det er også montert luft-til-luft varmepumpe fra 2008 som sørger for en god og jevn varme (service er utført for ca. 2 år siden iflg. eier).



De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys. Boligen har vinduer fra 2011 og 2006, for utenom noen eldre vinduer i kjelleren.



Fra stuen har du utgang til en solrik sydvestvendt terrasse som var ny i ca. 2009. Terrassen er utført med impregnerte materialer og har et overbygd parti med varmelampe og utebelysning.



Fra terrassen er det trapp ned til hagen som er pent opparbeidet med plen, blomster, hekk og busker. Det ble lagt ny plen i ca. 2010 slik at den heller fra huset.



Stuen har velholdt standard med parkett på gulv og lysmalte overflater.



Boligen ble tilbygget med en lys og fin ekstra stue i 2003.



Stuen har parkett på gulv og lysmalte overflater.



Også denne stuen har en fin peis som midtpunkt.



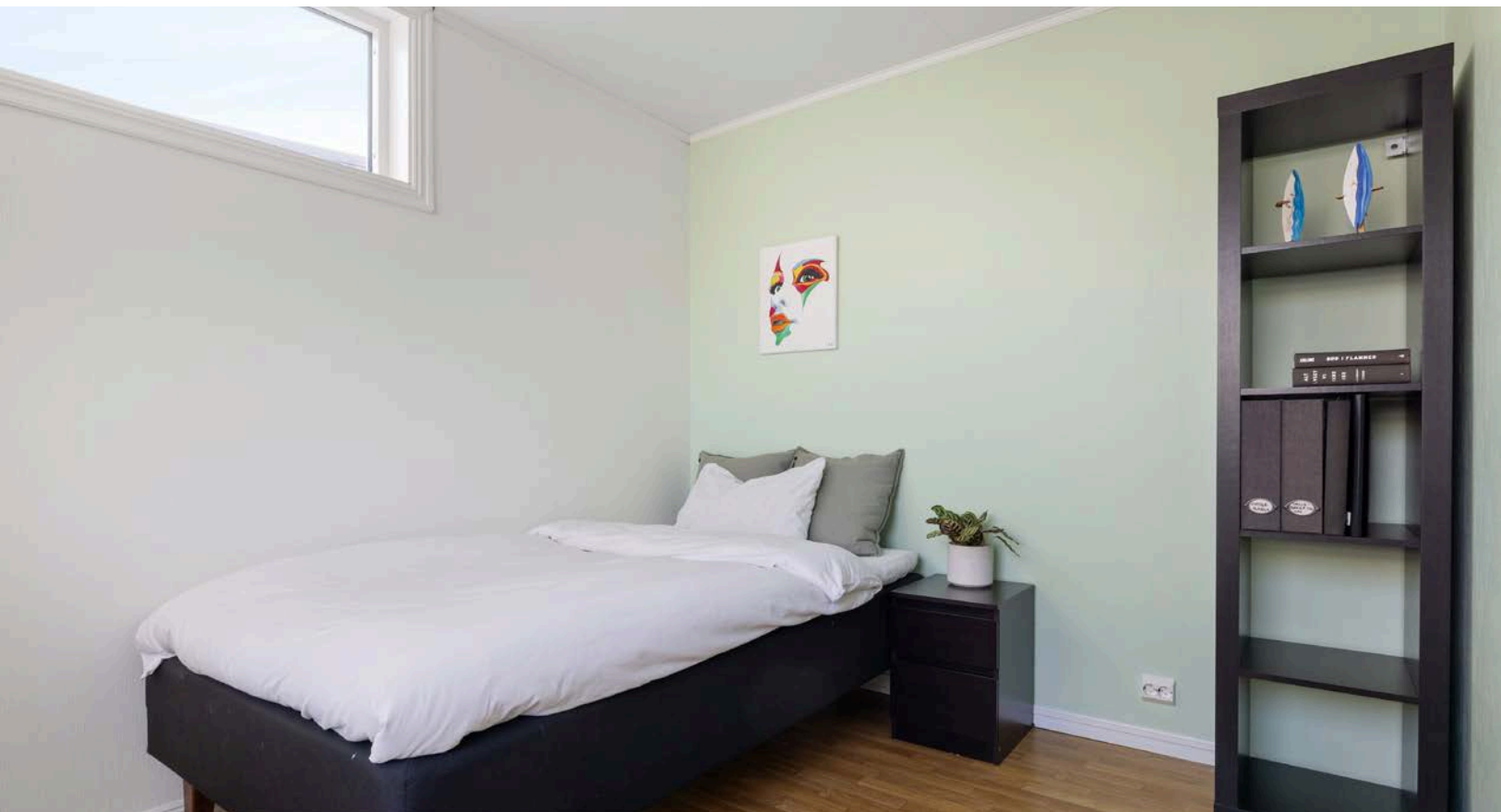
Boligen inneholder totalt 5 soverom i 1. etasje. To av soverommene ble tilbygget i ca. 2009.



Soverom 1 er et lyst og romslig soverom med plass til dobbeltseng, samt god oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Soverom 2 ligger i tilbygget del fra ca. 2009 og har vindusflater mot to ulike himmelretninger.



På soverommet er det plass til seng, kontorpult og garderobeløsning etter eget ønske.



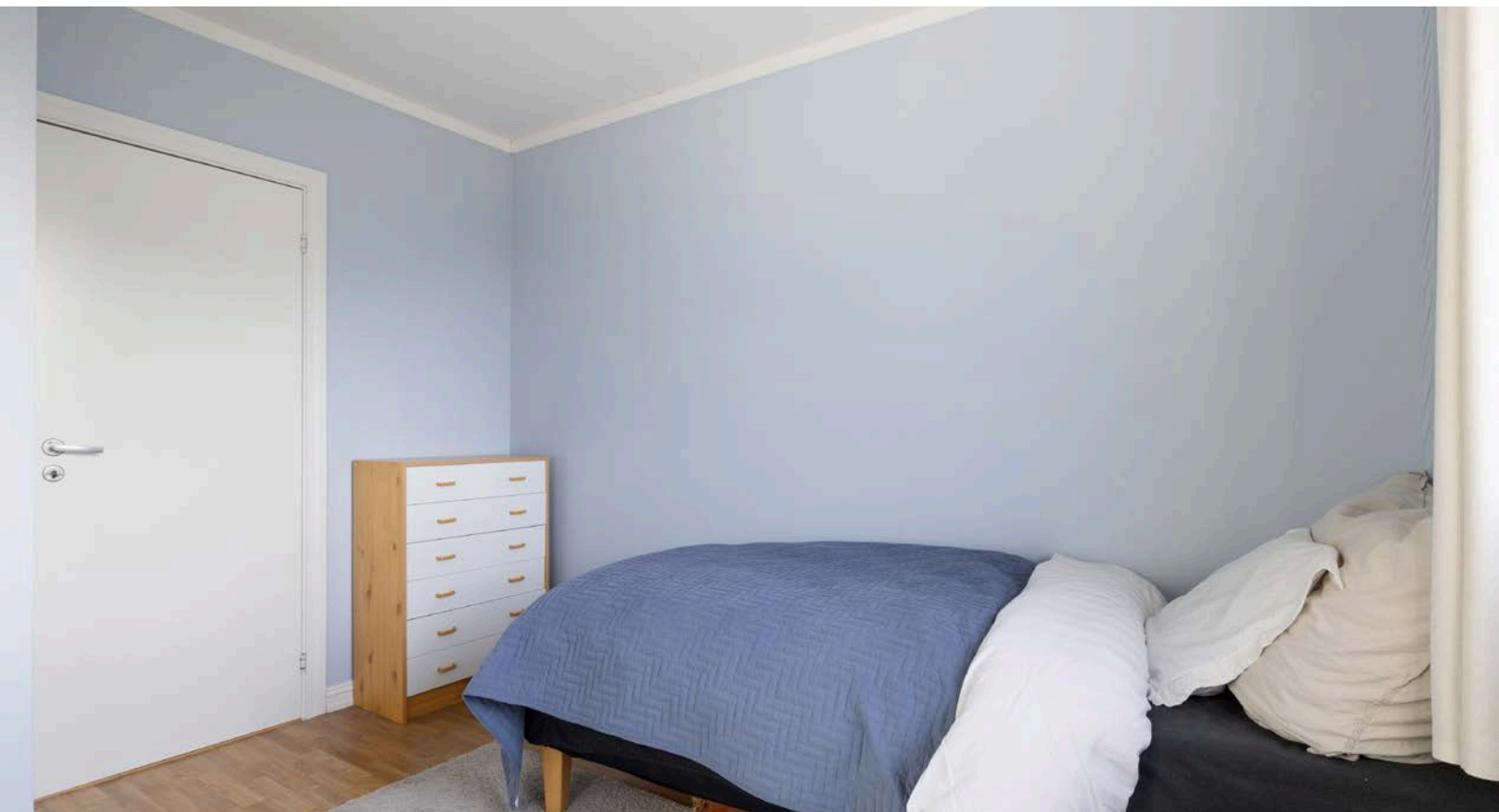
Soverom 3 ligger også i tilbygget del fra ca. 2009 og med vindusflater mot to ulike himmelretninger.



Soverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt en kontorpult eller kommode. Det er også god oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



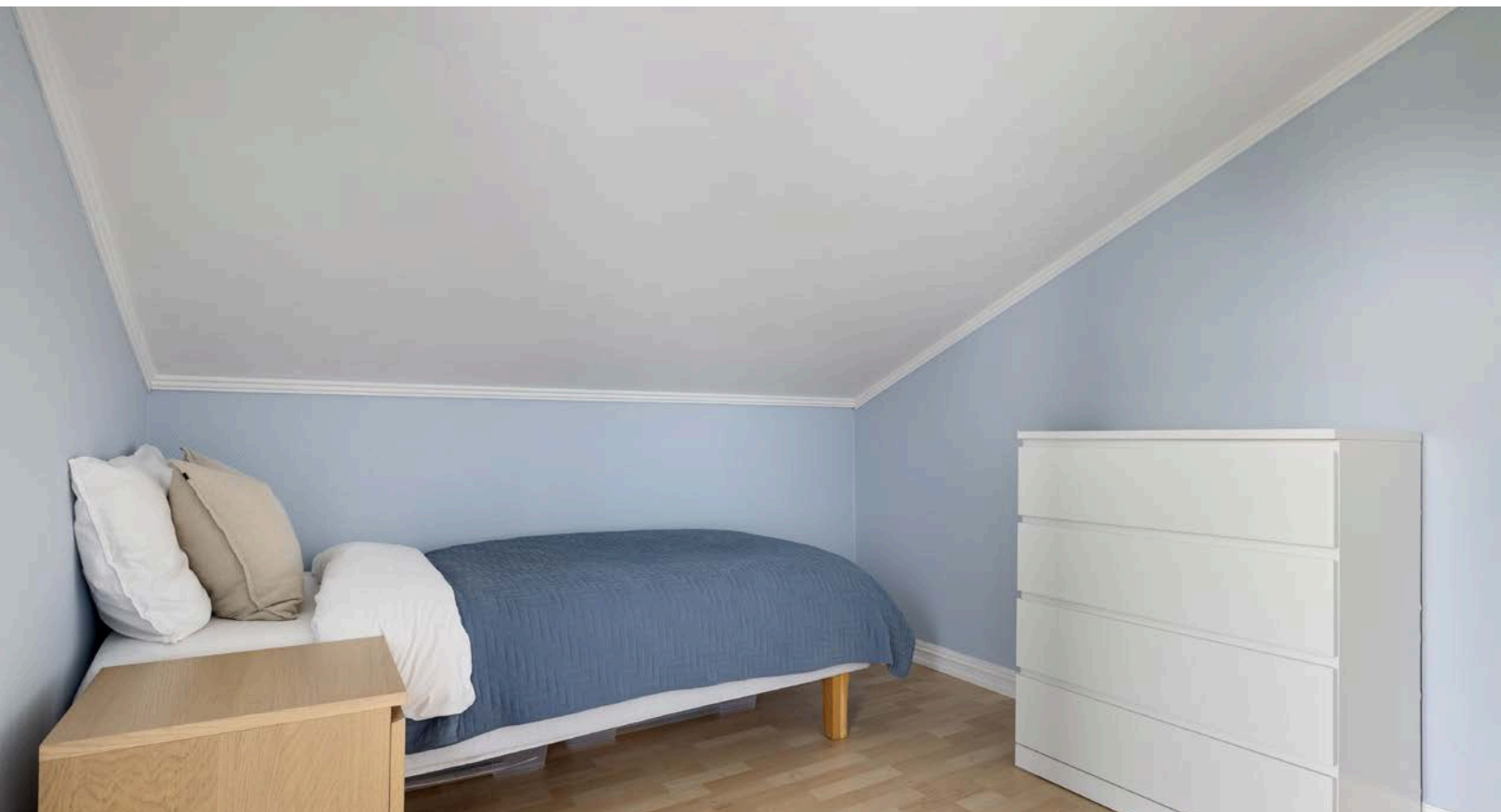
Soverom 4 er et lyst og fint rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.



På soverommet er det plass til seng, kommode, kontorpult og oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Soverom 5 har adgang fra entréen og er malt i en fin lys blåfarge.



På soverommet er det plass til seng, kontorpult og kommode.



Boligen har et lyst og moderne baderom som ble pusset opp av Hamar Boligbygg i 2023. Badetrommet har flotte fliser på gulv og vegger, deilig gulvvarme, downlights i himlingen og mekanisk avtrekksvifte.



Moderne baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, speilskap med belysning over. Romslig dusjsone med glassvegg og både hånd- og regnfallsdusj.



Baderommet er også utstyrt med vegghegt toalett og et ekstra høyskap som gir god oppbevaringsplass. I hjørnet er det plass og opplegg for vaskemaskin.





Gang/trapperom i kjelleren. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er søkt om bruksendring for kjelleren og rommene i kjelleren er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel).



Praktisk hobbyrom med flislagt gulv.



Trimrom i kjeller med luft-til-luft varmepumpe fra 2014.



Fra trimrommet er det videre adkomst til kjellerstuen.



Rom i kjelleren innredet som kjellerstue/ungdomsrom.



Kjelleren ble innredet med gulv og overflater med panel i 2009-2010.



Det er også gode lagringsmuligheter med 3 boder i kjelleren.



Det er gangavstand til Ottestad Idrettsbane som er hjemmebane til Ottestad idrettslag. Om vinteren blir parken tatt i bruk som langrennsarena. I tillegg er det kun en kort spasertur ned til Mjøsa og flotte bademuligheter.

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Kjeller



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Salg
Slettavegen 4A
2312 Ottestad



Energimerke

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
13	TG 1	Ingen vesentlige avvik
12	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Arild Hoberg
Dato: 02/11/2024

Bukkholtvegen 60
Stange 2335
91829037
arild@hobergtakst.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:9, Bnr: 105
Hjemmelshaver:	Jon Nordmo
Tomt:	766,9m2 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	reguleringsplan for Nordlundfeltet 1978/1979
Offentl. avg. pr. år:	Kr. 18475,- i 2023
Forsikringsforhold:	Tryg
Ligningsverdi:	Kr. 910440,-
Byggeår:	1967
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	28.10.2024
Forutsetninger (hindringer):	Skyet ca. 4 grader og pent vær.
Oppdragsgiver:	Jon Nordmo
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Flat tomt opparbeidet med plen, blomster, hekk og busker. Belegningsstein på gårdsplass.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur i betong og Leca med 5cm isolasjon på fasadeplater over terreng, støpt gulv i kjeller, yttervegger i bindingsverk med stående panel, saltak av trekonstruksjoner, tekket med betongstein. Det er lagt ny drenering iflg. eier. Det er ikke kjent om det er radonsperre eller har vært radonmåling i boligen.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i god stand, med behov for noe vedlikehold. Førøvrig vises det til beskrivelser for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Oppvarming med varmekabler på bad med termostatstyring, 2 varmepumper luft til luft i 1-etasje og 1 varmepumpe luft til luft i kjeller. Vedfyring i begge stuen.

DOKUMENTKONTROLL:

Følgende dokumenter ble fremlagt:

- Brukstillatelse og ferdigattest: Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver (Stange Kommune). - kommuneplan Ottestad
- Hamar Boligbygg AS (Nytt bad)
- Eiendomskart for eiendom 3413 - 9/105//
- Reguleringsplan for Nordlundfeltet, reguleringsbestemmelser.
- El. kontroll 11.03 2020
- Grunnkart
- Kommuneplankart
- Matrikkelrapport
- Ortofotorapport for eiendom 3413 - 9/105//
- Oversiktskart for eiendom 3413 - 9/105//
- Vegstatuskart for eiendom 3413 - 9/105//
- Kommuneplan Arealdel 2023-2035
- Reguleringsplankart
- Tegnforklaring reguleringsplankart
- Tinglyst dokument - Grensejustering
- Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

BESKRIVELSE AV INNVEDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1-etasje: Vegger i hovedsak malt tapet, malt glatt flate, malt brystning av trepanel og fliser.

Tak med malte plater og malt glatt flate.

Gulv med parkett, belegg og fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

2003 - Tilbygg stue med pipe.

Dette har blitt gjort på huset mens det har vært i mitt eie:

2008

*To varmepumper installert av Bekkvang Service

Ca. 2009

- To soverom bygd på av Per Bækken og snekker Knut Dahlsveen
- Carport bygd av Knut Dahlsveen og egen innsats
- Ny terrasse bygd av Knut Dahlsveen og egen innsats
- Nytt tak lagt over hele huset, Knut Dahlsveen
- Nytt toalett installert

Ca. 2010

- Drenering av hele huset gjort av Trond Ruud Olsen
- Ny plen lagt slik at den heller fra huset, egen innsats 2009 – 2010

* Kjeller gulv lagt + paneling av vegger, egen innsats

2014

EIERSKIFTERAPPORT™

- * 145 kvm belegningssten lagt av Trond Arne Nybruket
 - * Gulvvarmepumpe installert av Bekkvang Service
- 2015
- Glasstak over terrasse, levert av Ottestad Glass Service og egen innsats
 - El anlegget kontroller av BR-Elektro i forbindelse med el-kontroll
- 2021
- Solceller lagt på taket av Solcellespesialisten
 - Skiftet innmat i sikringskap, BR-Elektro
- 2023
- Malt hele huset + carport, egeninnsats
 - Bad totalrenovert av Hamar Boligbygg
- 2024
- Nytt tak på Carport, egen innsats

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1-etasje	139				139	
Kjeller	97				67	30
Terrasse				42		
SUM BYGNING	236			42	206	30
SUM BRA						

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Carport m/bod		19				19
SUM BYGNING		19				19
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						

EIERSKIFTERAPPORT™

SUM BRA
SUM BRA

BRA-i:

1-etasje: Gang, soverom, trapp, kjøkken, spisestue, tv-stue, stue, mellomgang, bad, wc og 4 soverom. Kjeller:
Trapp, gang, hobbyrom, trim rom, kjellerstue/ungdoms rom og 3 boder.

BRA-e:

Carport med bod.

MERKNADER OM AREAL:

1-etasje: BRA-i 139m² + ALH 9m² = GUA 148m² Målt
med laser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Kjeller med takhøyde fra 1,92m til 1,98m.

ANDRE MERKNADER:

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Arild Hoberg

Takstmann og Murmester med 40 års erfaring fra nybygg, rehabilitering, tilstandsvurdering og kalkulasjon

02/11/2024

Arild Hoberg

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Grunnmur av betong iflg. eier. Leca grunnmur under tilbygg med soverom.

Utvendig over terreng er det montert grunnmursplater med isolasjon.

Innvendig utforede vegger på grunnmur i deler av kjeller.

Merknader: Det ble ikke påvist tegn på skader på grunnmur, der dette kan være synlig.
Forventet levetid før utbedring av vegg mot terreng av betong eller murte blokker 20 - 60år

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Det er ikke påvist sopp, råteskader og muggvekst på overflater.

Det er ikke utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som tilfredsstillende.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes som tilfredsstillende.

Krypekjeller under tilbygg stue og soverom, som er plassert i hver ende av boligen.

Merknader: Fysisk inspeksjon er ikke mulig, bare besiktigelse i fra smale vinduer.
Ventilering vurderes som tilfredsstillende.
Terrengfall er tilfredsstillende på deler av boligen.

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Ny drenering ble utført i 2010 av Trond Ruud Olsen.

Merknader: Terrengfall er tilfredsstillende rundt deler av boligen.
Forventet levetid drenering for utskifting 20 - 60år.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

- Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.
- Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.
- Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.
- Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.
- Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.
- Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.
- Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Kledningen/stående malt panel er stort sett i god stand. Det ble observert lufting i nedre del av kledningen.

Merknader: Panel går helt til vannbord uten dryppkant, rundt deler av boligen.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll, kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det noe forhøyet fuktverdi på vindski, som mangler beslag på isbord. Ellers ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier, sopp eller råteskader.

Det ble ikke registrert vannbord over vindu og dører.

Normal levetid for trepanel før utskifting 40 - 60år.



3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

- Det er ikke påvist punkterte glass.
- Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
- Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer i hovedsak med 3-lags isolerglass fra 2011, 2-lags isolerglass fra 2006 med hvitmalt trekarmer. I kjeller er det et par koble vinduer av eldre dato.

Merknader: Merknader: Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen, Ingen avvik. Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Normal brukstid på trevinduer 20 - 60år, og tredører 20 - 40år.

Eldre koble vindu TG2.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekkning og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Lufting via takraft.

Piper er helbeslått med topphatt og luftelyre i metall.

Merknader: Det er ikke gulv på loftet. Tilgjengelige deler av takkonstruksjonen er delvis inspisert fra loftsstige, lyst med lykt, og fuktkontrollert fra loftsluke.

Ingen spesielle avvik ble registrert.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkningen)

Undertaket antas å være i fra 1967

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekkning.

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

Fallet vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist avvik på sluk eller renner.

Det er påvist overløp.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Undertak av rupanel antas å være fra byggeår.

Ny betongtakstein fra ca. 2009 iflg. eier. Det antas at det ble lagt ny papp, sløyfer og lekter.

Merknader: Det ble ikke registrert feil eller mangler på befaringsdagen, utover vanlig vedlikehold.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål, der overflatevann ledes til terreng og i rør under terreng.

Isbordbeslag og fotbeslag piper og luftelyre.

Merknader: Renner, nedløp og beslag fremstår i god stand.

5. Loft

TG 1 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med tilgang fra loft luke i mellomgangen.

Ventilering loft via takraft.

Merknader: Det er ikke gulv på loftet. Derfor ble loftet visuelt kontrollert i fra loftstige, og fuktkontrollert undertak og takstoler fra loftstige, uten at det ble registrert for høyede fuktverdier. Loftet fremstår som tørt og luftig på befaringsdagen.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse utført med impregnerte materialer. Tak over deler av terrassen med takrenne og nedløp. Rekkverk og trapp ned til terreng. Utført ca. 2009 iflg. eier.

Merknader: Mangler rekkverk i trapp.

Rekkverkshøyde fra 60cm til 84cm.

Krav til rekkverkshøyde her er min. 90cm.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Teglsteinspipe med frittstående peisovn og elementpipe med peisovn og omramming.

Sotluke til teglpipe er i kjelleren og sotluke til elementpipe er i stue.

Merknader: Elementpipe mangler plate av ubrennbart materiale på gulv.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Bjelkelag av trematerialer i etasjeskillene.

Merknader: Det ble registrert høydeforskjell på gulv:

Stue tilbygg ca. 3cm og Stue ca. 1,5cm.
 Noe knirk i soverom tilbygg.
 Normal brukstid på bjelkelag i trekonstruksjoner 40 - 80år

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.
 Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.
 Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
 Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
 Det er ikke påvist fuktskjolder, støvskjolder, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
 Det er ikke ventiler i vegger og/eller vinduer.
 Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.
 Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.
 Det er ikke påvist punktering på diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende.

Vegger består av trepanel, malt pusset mur og ubehandlet siporex.
 Tak består av malt trepanel og plater.
 Varmepumpe er plassert i treningsrom.

Merknader: Vegger og tak fremstår godt vedlikeholdt i kjellerstue, treningsrom, hobbyrom, gang og trapp.
 Det er åpent opp til 1-etasje.
 Ventilasjon er mangelfullt i kjeller.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
 Det er ikke påvist setninger.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger
 Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
 Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv består av parkett, keramiske fliser, plast fliser, belegg og betong.

Merknader: Det ble registrert høydeforskjell: Gang flis ca. 6cm, Hobbyrom flis ca. 2,5cm og Treningsrom parkett ca. 1,5cm.

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Rom i kjeller er ikke for varig opphold.

Merknader: Det ble registrert fukt i svill bak panel i treningsrom. Det ble kun sjekket på et sted.



9.2 Krypkjeller

TG iu 9.2.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Krypkjeller med Leca vegger og ventiler i yttervegger.

Netting i vinduer på sommerhalvåret.

Merknader: Krypkjeller er bare visuelt undersøkt fra vindu, da dette er for smalt til å komme seg inn i krypkjeller.

Ingen 9.2.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 9.2.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det er flere ventilert i yttervegger til krypkjeller, som vurderes tilstrekkelig.

Merknader:

10. Våtrom

10.1 bad/vask

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventilert som kan åpnes.

Keramiske fliser vegg. Malt glatt himling, Innredning med skuffer og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri, speilskap over innredning, høyskap, dusj med glassvegg og 1-greps blandebatteri, vegghengt wc med innebygget sistene. Mekanisk avtrekksvifte på yttervegg, opplegg for vaskemaskin og sikringsskap. Lufting mellom dørblad og terskel.

Merknader: Ingen spesielle avvik ble registrert.

TG 1 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Støpt gulv med keramiske fliser og varmekabler, som er termostatstyrt.
 Dusj med sluk og nedsenket dusjgrube.
 Hjelpesluk ved vaskemaskin.

Merknader: Det er ca. 3cm høydeforskjell i fra gulv ved terskel til topp slukrist, og ca. 2cm høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp hjelpesluk.
 Overflatene fremstår i god stand.
 Bad er utført i 2023. Dokumentasjon ble fremlagt.

TG 1 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2023
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran fra 2023. Dokumentasjon med bilder ble fremlagt.

Merknader: Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det ble ikke registrert for høye fuktverdier.

Det er ikke mulig å registrere mansjetter i rørgjennomføringer, uten å gjøre større inngrep. Denne type destruktive undersøkelser blir ikke foretatt ved en tilstandskontroll. Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 2 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 1967

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereeder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter med laminert benkeplate. Oppvaskkum med 1- greps blandebatteri, oppvaskmaskin, innebygd komfyr med induksjon platetopp, mekanisk avtrekksvifte over komfyr, kjøøl og fryseskap.

Avløpsrør av plast.

Fliser over kjøkkenbenk.

Merknader: Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, ved visuell besiktigelse.

Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men noe slitt på grunn av alder.

12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normalt god stand, ut i fra alder.

Merknader: Noe vedlikehold må påregnes. Bl.a. slitasje på parkett.

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2023

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Det er WC med innebygget systerne.
 Det er spalte på innebygget systerne for WC.
 Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.
 Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.
 Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Nytt bad og rør-i-rør system, og synlige rør i 2023.
 Stoppekran er plassert i kjeller, testet og fungerer som den skal.
 Inspeksjonsluke ifbm. utekran på bad.
 Innebygget systerne på toalett.

Merknader: Wc: Lekkasjevann vil renne i fra bakkant på wc og ned på gulv som har sluk. iflg. GK rør AS. Eventuelt lekkasje fra rør-i-rør vil renne ned på gulvet i kjeller med sluk. (Ved varmtvannsbereder).

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2008
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder 200L.
 Varmtvannsberederen framstår i normalt god stand uten feil eller mangler på befaringdagen.

Merknader: Berederen er plassert i kjellerrom med sluk.
 Forventet levetid ca. 20år.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. 2008 og 2014

Det er tre varmepumper luft til luft i boligen. To i 1-etasje og en i kjelleren.

Merknader: Varmepumpene fungerer som de skal iflg. eier.
 Service er utført for ca. 2 år siden iflg. eier.
 Forventet levetid ca. 15år.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har ventilert over vinduer og i vegg. Avtrekk er mekanisk over kokeplate kjøkken og våtrom, ellers naturlig oppdrift.

Merknader: Ventilasjonen tilfredsstillende ikke dagens krav til komfort. Begrenset tilluft ved at det i flere rom kun er ventilert over vinduer.

TG 1 13.6 Toalettrom

Toalettrom med gulvmontert wc, servantskap med heldekkende servant, 1-greps blandebatteri, med speil over servant. Avtrekksvifte og pulverapparat.

Merknader: Noe vedlikehold må påregnes.

14. Garasje – uthus

TG 1 14.1 Garasje – uthus

Carport med bod. Stående panel, pulttak med stålplater, takrenne og nedløp i stål. Belegningsstein i carport og gårdsplass.

Merknader: Ingen spesielle avvik ble registrert.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2021 Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1967

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. Ukjent

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

El. anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert på badet.

Inntakssikringer er plassert i bod kjeller.

Styring av solcellepaneler er plassert på utvendig vegg mot gårdsplass.

Merknader: Ut i fra visuell befaring, ble det ikke avdekket feil eller mangler.

Installasjon av måler med samsvarserklæring 26.09.2023.

Det mangler samsvarserklæring på bad blant annet.

Det lokale eltilsynet (DLE) hadde tilsyn 11.03.2020, uten feil eller mangler.

Normal levetid på elektrisk anlegg, før utskifting er 20 til 40år.

EIERSKIFTERAPPORT™

Teknisk tilstand på det elektriske anlegget er ikke vurdert, da det bør utføres av en fagkyndig på området. Vi anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
 Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
 Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
 Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.
 Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	TG2 gjelder alder på den eldste delen av grunnmuren.
1.2	Krypekjeller
	Terrengfall og mangelfull adkomst til krypkjeller.
1.3	Drenering
	TG2 terrengfall.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Alder panel og noe forhøyet fuktverdi på vindski, som mangler beslag på isbord. Dette er på den lave delen ved inngangspartiet.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Manglende rekkverk og for lavt rekkverk.
8.1	Etasjeskillere
	Høydeforskjell og knirk i gulv.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	Manglende ventilasjon.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	Høydeforskjell gulv.
11.1	Kjøkken Kjøkken
	Alder og slitasje.
12.1	Andre rom
	Alder og slitasje.
13.4	Varmesentraler
	TG2 på grunn av alder.
13.5	Ventilasjon
	Mangelfull ventilasjon.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
-------	-----------------------------------

Det er grunn til å sjekke ut hva som kan være årsak til dette, da det ble lagt ny drenering i 2010. En må forvente at det også ble montert grunnmursplast. Demontere veggpanel for lufting. Sjekke taknedløp ned i terreng med kamera. Sjekke drenering med kamera. Heve terrenget i det aktuelle området.
--

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-
--

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213240200	
Selger 1 navn	
Jon Nordmo	
Gateadresse	
Slettavegen 4A	
Poststed	Postnr
OTTESTAD	2312
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2006
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	18
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	6703738

Document reference: 1213240200

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Beskrivelse

Da vi kjøpte boligen, så viste det seg at badet var blitt renoverert av eieren. Han hadde gjort dårlig arbeid og vi fikk en lekkasje, hvor det dryppet vann ned i kjelleren. Badet er nå totalrenoverert av Hamar Boligbygg.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrenovering av bad

Arbeid utført av

Hamar Boligbygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

Beskrivelse

Da vi kjøpte boligen i 2006. Betongen i noen av hjørnene var misfarget. Derfor er det blitt lagt ny drenering

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

Beskrivelse

Det har vært lagt papp på Carport taket. Der har det vært en lekkasje. Nytt stålplatetak er lagt våren 2024 uten at den gamle takpappen er blitt fjernet.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skifte stiger og innmat i sikringssskap

Arbeid utført av

BR Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

Beskrivelse

Diverse arbeid i forbindelse med elkontroll. 6 juni 2020

Document reference: 1213240200

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- Beskrivelse Carport er satt opp av en snekkervenn. Grunnmur til tilbygg to soverom er satt opp av en snekkervenn. Tilbygg av to soverom er gjort av en snekkervenn. Nye vinduer er satt inn av snekkervenn Nytt tak, inkl nedløp er lagt av en snekkervenn
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
 Beskrivelse Bygd terrasse, lagt glasstak over terrasse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- Beskrivelse Det er bygd på to soverom
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
- Beskrivelse Det er bygd på to soverom
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Document reference: 1213240200

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Nordmo	01b0411b409fb74fe1ef629a 56cd01066d104c81	20.11.2024 16:49:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1213240200

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Slettavegen 4A - Nabolaget Mjøsli/Gyrud - vurdert av 89 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Tokstادتunet Linje B25, 674, 680, 687, 689	5 min 0.4 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	6 min 3.4 km
Oslo Gardermoen	58 min

Skoler

Steinerskolen på Hedemarken (1-10 kl.) 205 elever, 12 klasser	8 min 0.6 km
Arstad skole (1-7 kl.) 283 elever, 18 klasser	16 min 1.2 km
Ottestad ungdomsskole (8-10 kl.) 251 elever, 12 klasser	16 min 1.3 km
Storhamar videregående skole 410 elever	12 min 5.9 km
Wang Toppidrett Hamar	13 min

«Jeg liker dette nabolaget på grunn av menneskene :)»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

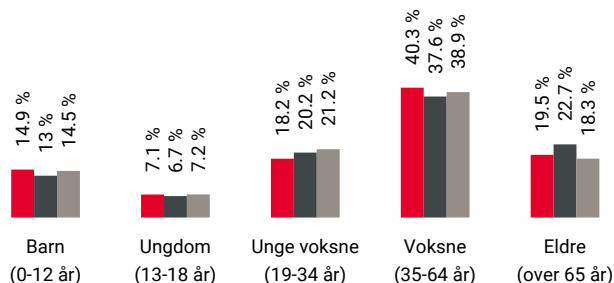
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mjøsli/Gyrud	2 048	910
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nedre Tømte barnehage (1-5 år) 70 barn	3 min 0.2 km
Steinerbarnehagen på Hedemarken (1-5... 71 barn	8 min 0.6 km
Utsikten barnehage (1-5 år) 78 barn	25 min 1.8 km


Dagligvare


Coop Extra Vikasenteret Post i butikk	20 min 1.5 km
Spar Bekkelaget Post i butikk, PostNord	20 min 1.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel



 **Støynivået**
Lite støynivå 93/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 92/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

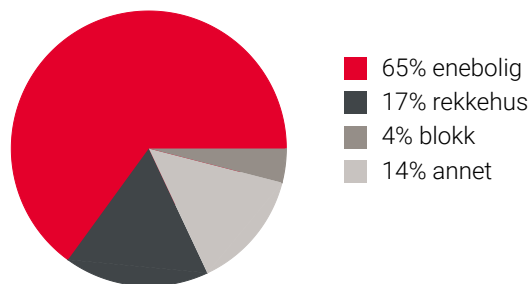
 Sandvika ball-løkke 5 min 
Ballspill 0.4 km

 Skolevegen balløkke 8 min 
Ballspill 0.6 km

 Spensst Ottestad 26 min 

 PDL Center Hamar 6 min 

Boligmasse

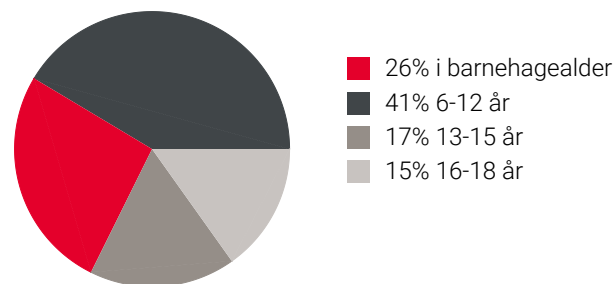


Varer/Tjenester

 Vikasenteret 23 min 

 Boots apotek Vikasenteret 23 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

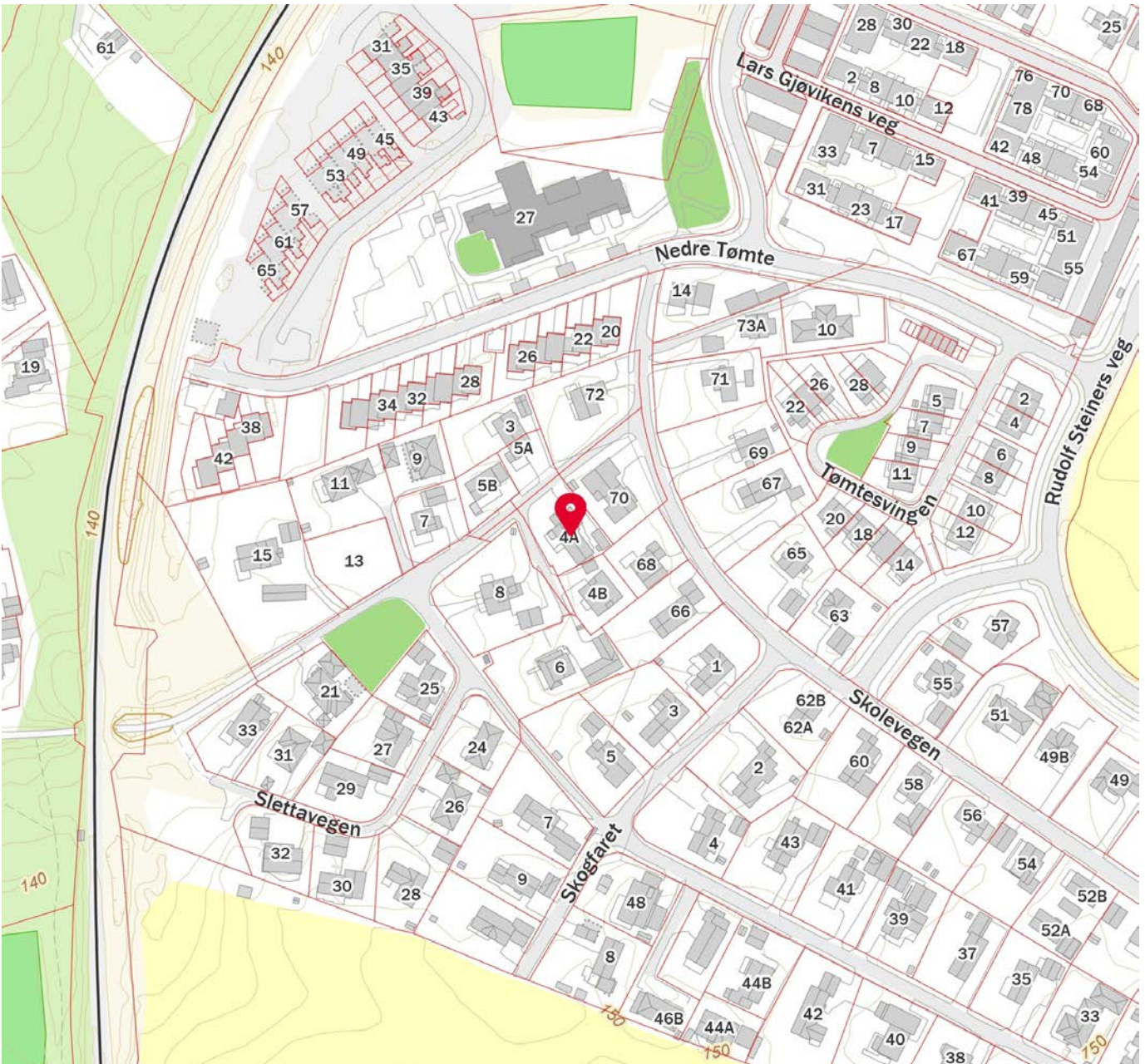
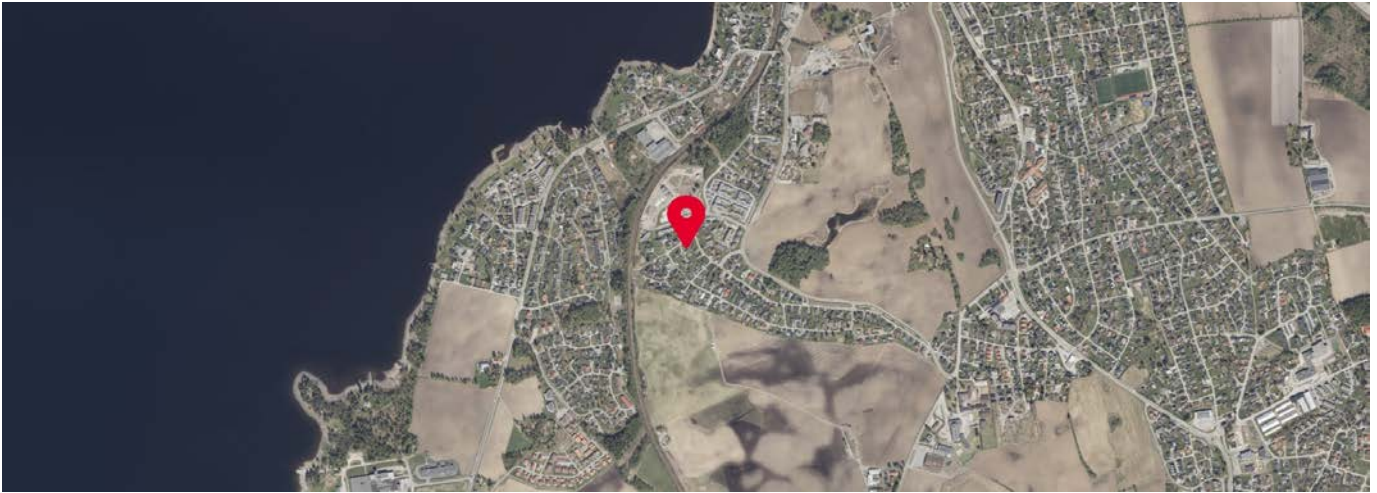


0% 46%

 Mjøsolia/Gyrud
 Hamar
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Slettavegen 4 A
2312 OTTESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sindre Ilseth Heia

Telefon: 915 95 510
E-post: sindre.ilseth.heia@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre