



aktiv.

Arstadroa 3, 2312 OTTESTAD

BEKKELAGET / OTTESTAD



Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

Fredrik Lien

Mobil 472 54 889

E-post fredrik.lien@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Omkostn.: Kr 113 850,-
Total ink omk.: Kr 4 613 850,-
Selger: Audun Bekk
Marthe Lishagen Bekk

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1911
BRA-i/BRA Total 129/143 kvm
Tomtstr.: 633.9 m²
Gnr./bnr. Gnr. 17, bnr. 15
Oppdragsnr.: 1213250047

Ditt nye hjem?

Velkommen til Bekkelaget i Ottestad og Arstadroa 3!

En meget flott og unik enebolig fra 1911 som er vesentlig oppgradert 2012-2024. Boligen har en spennende planløsning med et nydelig spisekjøkken som et knutepunkt og et halvplan ned til stuen som har store vindusflater og fantastisk takhøyde. Fra spisekjøkkenet er det utgang til en flott og skjermet terrasse med utekjøkken og gode solforhold, samt trapp ned til hagen. Det er inntilbygget carport og frittstående utebod fra 1998 med elbil-lader på veggen. Dette er et unikt hjem som bør oppleves!

Eiendommen ligger fint til i et rolig og godt etablert boligområde i Bekkelaget i Ottestad. Et fint område for barn og ungdom å vokse opp med kort og trygg gangvei til både barnehage og skoler. Ca. 2 km til Vikasenteret og ca. 4 km til Hamar sentrum med alle byfasiliteter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	50
Tilstandsrapport	53
Egenerklæringsskjema	79
Nabolagsprofil	84
Budskjema	92

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 129 m²

BRA - e: 14 m²

BRA totalt: 143 m²

TBA: 37 m²

Enebolig m/carport

Kjeller

BRA-i: 23 m²

Beskrivelse: Vaskerom/kjellerrom.

1. etasje

BRA-i: 106 m²

Beskrivelse: Entré, toalettrom, vaskerom, stue/kjøkken, kontor, gang, 3 soverom, bad og trapperom.

TBA: 37 m²

Beskrivelse: Terrasser.

Frittliggende utebod

BRA-e: 14 m²

Beskrivelse: 2 lagerboder.

Ikke målbare arealer

Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 16 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

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 på ca. 633,9m². Svakt hellende tomt mot vest. Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning. Delvis innhegnet med gjerde og hekk. Området foran inngang er belagt med belegningsstein.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i et rolig og godt etablert boligområde i Bekkelaget i Ottestad. Et fint område for barn og ungdom å vokse opp. Det er ca. 2 km til Vikasenteret som er et mindre kjøpesenter med blant annet apotek dagligvarebutikk, frisør og blomsterbutikk. Nærmeste dagligvarebutikk er Spar, som ligger kun noen hundre meter fra boligen.

Det er ca. 4 km til Hamar sentrum hvor du finner et rikt utvalg av spesialbutikker, kaféer og restauranter. Her ligger også CC Hamar med enda flere butikker og servicefasiliteter. I sentrum finner du også jernbanestasjonen som har hyppige avganger til både Oslo, Gardermoen og Trondheim. Det er gangavstand til holdeplass for bybuss med hyppige avganger til både Hamar sentrum og Stange.

Området er også svært barnevennlig med ca. 500 meter til Hoberg barnehage. Det er kun noen hundre meter med trygg skolevei til Arstad barneskole og Ottestad ungdomsskole. Det er ca. 1,8 km til Steinerskolen, ca. 7,4 km til Jønsberg landbruksskole og ca. 6 km til Storhamar videregående skole.

Det er flotte turmuligheter i området. Du har den kjente Ottestadstien, som er ca. 15 km lang. Dette er en populær sti for både rekreasjon og mosjon som strekker seg utover

Stange vestbygd. Det er ca. 5 km til Atlungstad golfbane, som er et flott golfanlegg beliggende rett ved Mjøsa. Ved Mjøsa er det både fine bade- og båtmuligheter.

Bygningssakkyndig

Sørli Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig med inntilbygget carport - Byggeår: 1911.

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser. Eldre del med kjellerrom: Ikke observert grunnmursplast. Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Tilbygget del med støpte plate på mark. Synlig grunnmursplast over terreng. På denne type konstruksjon er det normalt at det ikke er etablert drenering. Overvannsrør for takrennedløp. Takvann ført til terreng. Eldre del med krypkjeller: Byggegropp uten etablert drenering. Ikke observert grunnmursplast. Takvann ført til terreng. Eldre del med kjellerrom: Støpte kjelleryttervegger. Pålagt plater av porebetong. Del med krypkjeller under eldre del: Støpt ringmur rundt krypkjeller. Deler av eldre del med støpt plate på mark. Tilbygget del: Støpt plate på mark og støpt ringmur. Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen. Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur. Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.

Takflatene er tekket med betongtakstein. Taktekking fra 1998. Bordet undertak med takpapp. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Helbeslått pipetopp. Montert i 2025. Utført av: firma. Pipe med fotbeslag og toppbeslag. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Takstiger. Isbordbeslag. Vannbrettbeslag på vinduer. Beslag i gradrenner. Forkantbeslag.

Eldre del: Boligytervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull. Yttervegg kledd med stående panel. Montert ny panel i ca. 1999 samtidig med etablering av tilbygget. Kledningen er sist overflatebehandlet i 2020 med to strøk. Saltakkonstruksjon. Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak. Ventilasjon ved raft og ventiler i gavlveggene. Himling er isolert med celluloseisolasjon, mineralull og flis. Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med stolper av treverk. Overbygget takkonstruksjon over terrasse. Bygget i ca.2021. Takflatene er tekket med profilerte takplater av plast. Understøttet med søyler av treverk. Del med stue: Saltakkonstruksjon med tretaksperrer, fritt opplagt over yttervegger og limtrekonstruksjoner. Lukket konstruksjon.

Kjellervindu, 1+1 glass. Vinduer med 2 lags isolerglass. Observert isolerglass fra 2007 og 2009. Brannklassifisert vinduer på bad og toalettrom. Eldre blyglassvindu på ett soverom. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være

vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Malt ytterdør. Montert kodelås i 2024. Terrassedør med 2 lags isolerglass i stue. Tofløyet terrassedør med 2 lags isolerglass på ett soverom. Adkomst til terrasse fra stue. Fundamentert på støpte pilarer. Del med støpt dekke og støpte vanger under terrasser. Begrenset besiktigelse muligheter av fundamentene. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk. Areal på ca. 37 m² ved stue. Utvendig beiset tretrapp og rampe ved inngang. Støpt fundament. Utvendig tretrapp med adkomst til terrasse. Utført med rekkverk på en side.

Inntilbygget carport:

Gulvflater belagt med belegningsstein. Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak. Ytterveggene er kledd med lekter. Understøttet med stolper.

Frittliggende utebod - Byggeår: 1998.

Innvendig: Støpt plate på mark. Lagretgods gjorde att kun deler av gulvflatene ble besiktiget. Oppført i bindingsverk, uisolert. Ett rom er antatt isolert med mineralull. Utført med fabrikkerte takstoler. Bordet undertak. Vinduer med ettlags glass. Rommet varmes opp med panelovn. Lys og strøm.

Utvendig: Yttervegg kledd med stående panel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Isbordbeslag. Malt ytterdør. Terrassedør med 2 lags isolerglass. Montert el. billader på yttervegg.

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

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 13.03.2025, utført av Erik Sørлие.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

- * Utvendig > Taktekking: Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Synlige spiker igjennom undertak.
- * Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- * Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvittringer.
- * Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist andre avvik: Det er påvist fuktskjolder på takkonstruksjoner/undertak ved pipe. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert

unormale verdier. Tørt ved befaring. Skjevheter i takkonstruksjonen.

* Utvendig > Utvendige trapper: Det er påvist andre avvik: Slitt rampe og tretrapp.

* Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på ca. 15 mm på ett soverom.

* Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg, årsaken kan være mangler på fuktsikring og drenering.

* Innvendig > Kryp kjeller: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller. Det er manglende fuktsperre på bakken. Det er påvist synlige fuktmerker i himling over kryp kjeller.

* Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Irr på kobberrør.

* Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

* Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

* Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det registrert utslag. Ukjent om høye verdier gjelder vannrør inne i vegg eller ett fuktproblem bak platene. anbefaler ytterligere undersøkelser. Det ble ikke registrert synlige fuktskader på platene ved befaring.

* Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Mindre skade i flis ved terskel. Eier opplyser: Ved dusjing slipper fuge litt vann under gummilist. Antatt på grunn av dårlig avrenning/fall til sluk.

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

* Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

* Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

* Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

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

* Innvendig > Pipe og ildsted: Pipevanger er ikke synlige. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipe er ikke synlig på alle 4 sider. Pipe er kledd mot trapperom.

* Våtrom > Kjeller > Vaskerom/kjellerrom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerom er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Vaskerom fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Ikke fuktsikre gulvflater, rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom.

* Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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: Litt vann legger seg ved doen når man dusjer. Vannet går under slepelisten på dusjveggen.

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

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

Beskrivelse: Skiftet baderomsinnredning og dusjarmatur i 2020, gjort som egeninnsats. Satt opp innredning på vaskerom i 2020, gjort som egeninnsats. Er tømmer selv.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ved værromslag og høy luftfuktighet må lufteluker i kjelleren være åpne for å unngå rå luft. Vi har i perioder også brukt en liten avfukter for å holde det tørt når det er rått i lufta. Litt "kjellerluk", men kjelleren fungerer fint til å lagre ting.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det har vært maur på kontoret 1 gang. Vi brukte maurmiddel inne og ute, og problemet ble borte. Vi har sett muselort 1 gang i kjelleren.

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: Arne Hansen: Flyttet og etablert stikkontakter Eltera: Montert Elbil-lader KB elektro: Lagt varmekabler i gang og på WC. Samsvarserklæringer ligger i boligmappa. Installert nyt luft-luft varmpumpe i 2021. Gjort av Bekkvang Varmepumper AS. Arbeid utført av: KB Elektro, Arne Hansen Installasjon og Eltera Ringsaker.

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

Svar: Ja.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ladeboks fra easee er montert på utebod.

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: Lagt fliser i gang og WC som egeninnsats i 2024.

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

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

Beskrivelse: Satt opp tak på veranda som egeninnsats. Er tømmer selv.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Vet at det ikke foreligger ferdigattest, da dette ikke var vanlig før.

Innhold

Eiendommen "Søeng" er bebygd med en enebolig fra 1911 med inntilbygget carport, samt en frittliggende utebod fra 1998.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, toalettrom/vaskerom, kjøkken med utgang til terrasse, stue, kontor, gang, bad og 3 soverom hvorav det ene med utgang til terrassen.

Kjeller: Kjellerrom.

Boligen har inntilbygget carport på ca. 16m² (ikke beregningsmessig areal).

Eiendommen er også bebygd med en frittliggende utebod på 14m² som består av to lagerboder.

Standard

Enebolig med inntilbygget carport - Byggeår: 1911.

Bolig med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner. Det meste av dagens innvendige standard etablert etter oppgradering og fornyelse. Utført i perioden 2012 til 2024. Tilbygget med entré og stue i ca. 1998 og kontor i ca. 2009. Inntilbygget carport fra 1998. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Frittliggende utebod - Byggeår: 1998.

Bygget har gjennomgående lav standard. Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som 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.

Parkering

I inntilbygget carport eller på biloppstillingsplasser på gårds plass. Ladeboks fra Easee er montert på utebod.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 02.01.2018, 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 2038.

Feiing ble utført siste gang den 23.04.2021. Tilsyn ble sist gang utført den 16.03.2015. Ved tilsyn, ble det anmerket: Popen er ikke sjekket innvendig, sotluken lot seg ikke åpne. Det ble varslet tilsyn 18.11.2019 og 03.01.2025 som ikke ble utført da ingen var tilstede. 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 luft-til-luft varmepumpe fra 2021 i stuen. Vedfyring med peisinnsett fra 2018 i stuen og klebersteinsovn fra 1998 på kjøkkenet. Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme. Gulvvarme med varmematte i gulv på kjøkken, samt varmekabler i vaskerom, toalettrom, gang, stue, kontor og badromsgulv.

Energiarakter

D

Energifarge

Oransje

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 4 500 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt kr. 23 436,47,- i 2024. 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 2025 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- * Abonnementsgebyr vann: Kr. 1 022,50,-
- * Forbruk vann: Kr. 51,08,- per kubikk
- * Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 1 331,25,-
- * Forbruk kloakk: Kr. 70,67,- per kubikk
- * Renovasjon (140L restbeholder): Kr. 4 791,-
- * Feie- og tilsynsgebyr (feieing 1 pipeløp hvert 2 år): Kr. 904,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 5 274,-

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 697 909,- per 31.12.2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 2 791 635,- per 31.12.2023.

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 17, bruksnummer 15 i Stange kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Erklæring/avtale, tinglyst den 30.01.1971, dagboknummer 100514. Rettighetshaver: Gnr. 17, bnr. 136 i Stange kommune. Bestemmelse om dreinsvann/stikkrenner m.v.

Følgende tinglyste rettigheter (dokument) vil følge med eiendommen:

* Rettigheter iflg. skjøte, tinglyst den 06.11.1911, dagboknummer 900183. Rettighet hefter i: Gnr. 17, bnr. 1 i Stange kommune. Bestemmelse om veg.

Dokumentene kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for montering av ildsted i 2000.

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. I byggetegninger er det ene soverommet definert som vinterhage (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Dette soverommet er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Det er også avvik på terrassen som i dag er større enn hva den er på de siste tegningene fra 2009.

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 inn på privat stikkvei. Det må påregnes kostnader til brøyting og vedlikehold av veien.

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

Regulerings og arealplaner

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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

113 850 (Omkostninger totalt)
129 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
132 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 613 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 629 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 632 550 (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 deknings salg 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1% av salgssummen ved gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), markedspakke (kr 19.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger (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

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

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

Salgsoppgavedato

24.03.2025



En meget flott og unik enebolig fra 1911 som er vesentlig oppgradert 2012-2024. Eiendommen ligger fint til i et rolig og godt etablert boligområde i Bekkelaget i Ottestad.



Et fint område for barn og ungdom å vokse opp med kort og trygg gangvei til både barnehage og skoler. Ca. 2 km til Vikasenteret og ca. 4 km til Hamar sentrum med alle byfasiliteter.



Lettstelt og pent opparbeidet tomt med belegningsstein i gårdsplassen. Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning. Delvis innhegnet med gjerde og hekk.



Eiendommen er også bebygd med en frittliggende utebod på 14m² som består av to lagerboder. Uteboden var ny i 1998.



Ladeboks fra Easee er montert på vegg på uteboden.



Du ønskes velkommen inn via et hyggelig overbygget inngangsparti. Det er også inntilbygget carport på ca. 16m² (ikke beregningsmessig areal).



Når du entrer boligen kommer du inn i en flott og praktisk entré som gir et godt førsteinntrykk. Praktisk med kodelås montert på ytterdøren.



I entréen har du god plass til sko og yttertøy i flere garderobeskap som følger med i handelen, samt ytterligere plass til sko og oppheng ved siden av.



Entréen har god standard med flotte fliser fra 2024 på gulv, elektriske varmekabler og glatte overflater malt i en innbydende og varm farge.



Boligen har en spennende planløsning med et nydelig spisekjøkken som et knutepunkt.



Fra kjøkkenet er det et halvplan ned til stuen som har store vindusflater og en fantastisk takhøyde.



Stuen har god og moderne standard med pen enstavs laminat fra 2018 på gulv og glatte malte overflater.



Det er montert luft-til-luft varmepumpe fra 2021 som sørger for en god og jevn varme på vinterstid.



Som et fint midtpunkt i stuen er det en lekker peis med peisinsats fra 2018 som bidrar til ekstra hygge.



Stuen har store vindusflater fra omtrent gulv til tak som sørger for rikelig med naturlig lys.



Lysinnsippet sammen med den fantastiske takhøyden gir en meget god og luftig romfølelse.



Fra stuen er det et halvplan ned til kontor som ble tilbygget i ca. 2009.



Med store vindusflater og plassbygget kontorpult ligger alt til rette for det perfekte hjemmekontor eller arbeidsrom!



Kontoret har god standard med flislagt gulv med varmekabler, glatte malte overflater og vinduer mot tre ulike himmelretninger.



Dette er et spennende og unikt hjem som bør oppleves!



Både fra spisekjøkkenet og det ene soverommet er det utgang til en stor, flott og skjermet terrasse på ca. 37m².



Terrassen er delvis overbygget, har terrassebord på gulv og god plass til ulike soner og sittegrupper.



Det er bygd et fint utekjøkken og leegger som gjør at du sitter skjermet og lunt.



Det er også montert markise, utebelysning og stikkontakt. Beliggenheten mot både syd og vest sørger for svært gode solforhold!



Fra terrassen er det en bred trapp ned til hagen som opparbeidet med plen og variert beplantning. Delvis innhegnet med gjerde og hekk.



Nydelig spisekjøkken med pen enstavs laminat fra 2018 på gulv, gulvvarme med varmefolie og glatte overflater malt i en innbydende lys farge.



Stilrent og moderne Ikea-kjøkken fra 2018 med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.



Innredningen har hvite glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt platetopp og oppvaskkum.



Kjøkkenet har også en praktisk sittebenk med oppbevaringsplass og plass til et spisebord som gjør at kjøkkenet blir et naturlig samlingspunkt.



På kjøkkenet er det også en flott klebersteinsovn fra 1998 som gir god varme på kaldere høst- og vinterdager.



Boligen inneholder i dag 3 soverom i tillegg til kontoret.



Rommet som i dag er benyttet som hovedsoverom er definert som vinterhage i tegningene og er derfor ikke godkjent som soverom.



Rommet har enstavs laminat fra 2018 på gulv, overflater malt i en lun farge, store vindusflater og utgang til terrassen.



Rommet er i dag innredet med en stor dobbeltseng med tilhørende nattbord og en kommode. Det er også oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Soverom 2 er et lyst og fint rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor. Rommet har enstavs laminat fra 2018 på gulv og overflater malt i en nydelig blåfarge.



På soverommet er det plass til seng med tilhørende nattbord, samt oppbevaringsplass i åpen garderobe med kurver og hyller.



Soverom 3 er også et lyst og innbydende rom. God standard med pen enstavs laminat fra 2018 på gulv og overflater malt i en fin farge.



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



Romslig gang med adkomst til alle soverommene og badetrommet.



Her er det god oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap, samt ytterligere plass til kommoder.



I tilknytning til soverommene er det et pent baderom som ble pusset opp i 2012. Badetrommet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på veggene, downlights i himlingen og elektrisk styrt vifte.



Moderne baderomsinnredning fra 2020 med skuffer og heldekkende servant, speilskap med belysning over.



Baderommet er også utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører og regnfallsdusj, ekstra høyskap med speildør og gulvstående toalett.



Fra entréen er det adgang til et praktisk ekstra toalettrom. Toalettrommet har de samme fine flisene fra 2024 som i entréen og elektriske varmekabler.



Innenfor toalettrommet er det et praktisk vaskerom med flislagt gulv og gulvvarme. Rommet er svært godt utnyttet med smarte løsninger og innredninger.

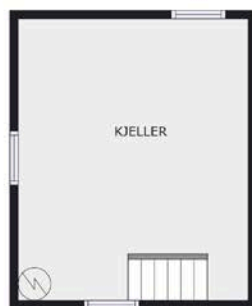
1. etasje



Plantegningen er en ikke målbare 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

Tilstandsrapport

 Enebolig med inntilbygget carport

 Arstadroa 3, 2312 OTTESTAD

 STANGE kommune

 gnr. 17, bnr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 13.03.2025

Rapportdato: 18.03.2025

Oppdragsnr.: 14566-1795

Referansenummer: WE9862

Autorisert foretak: Sørlie Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørlie

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Sørli Takst AS

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

Rapportansvarlig

Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

97 12 29 16



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med inntilbygget carport - Byggeår: 1911

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med betongtakstein. Takteking fra 1998.
Bordet undertak med takpapp.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Helbeslått pipetopp. Montert i 2025. Utført av: firma.
Pipe med fotbeslag og toppbeslag.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Takstiger.
Isbordbeslag.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Beslag i gradrenner.
Forkantbeslag.

Eldre del:

Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med stående panel.
Montert ny panel i ca. 1999 samtidig med etablering av tilbygget.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2020 med to strøk.

Saltakkonstruksjon.

Sperretakkonstruksjon.
Bordet undertak.
Ventilasjon ved raft og ventiler i gavlveggene.
Himling er isolert med celluloseisolasjon, mineralull og flis.
Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Understøttet med stolper av treverk.
Overbygget takkonstruksjon over terrasse.
Bygget i ca. 2021
Takflatene er tekket med profilerte takplater av plast.
Understøttet med søyler av treverk.
Del med stue:
Saltakkonstruksjon med tretaksperrer, fritt opplagt over yttervegger og limtrekonstruksjoner. Lukket konstruksjon.

Kjellervindu, 1+1 glass.

Vinduer med 2 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 2007 og 2009.
Brannklassifisert vinduer på bad og toalettrom.
Eldre blyglassvindu på ett soverom.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Malt ytterdør. Montert kodelås i 2024.

Terrassedør med 2 lags isolerglass i stue.
Tofløytt terrassedør med 2 lags isolerglass på ett soverom.

Adkomst til terrasse fra stue.

Fundamentert på støpte pilarer. Del med støpt dekke og støpte vanger under terrasser. Begrenset besiktigelse muligheter av fundamentene.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 37 m² ved stue.

Utvendig beiset tretrapp og rampe ved inngang. Støpt fundament.
Utvendig tretrapp med adkomst til terrasse. Utført med rekkverk på en side.

Inntilbygget carport:

Gulvflater belagt med belegningsstein.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.
Ytterveggene er kledd med lekter.
Understøttet med stolper.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med fliser, laminatgulv og vinylbelegg.
Lagt laminatgulv i stue, kjøkken, gang og soverom. Utført i 2018.
Utført av: faglært.
Lagt fliser i toalettrom og gang. Utført i 2024 av faglært.
Lagt fliser på kontor i 2008. Utført av: firma.
Overflater med malte plater, malt panel, panel og malt murpuss.
Himlinger med panel, malt panel, malte plater og folierte takessplater.

Eldre del:

Støpt gulv i kjellerrom.
Etasjeskille over kjellerrom:
Etasjeskille med Lecaplank (dekke element i Leca). Påforet.
Etasjeskille over krypkjeller i eldre del:
Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med mineralull.
Del med støpte plate på mark:
Ingen synlige betonggulv i boligen.
Tilstanden på gulv over blindkjeller er ikke kjent, uten adkomst eller muligheter for besiktigelse. Blindkjeller er en risikokonstruksjon, må påregne at det kan være skader i trekonstruksjon mot blindkjeller.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med høy radonaktivitet.
Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Murt teglpipe ett løp med luftekanal. Sotluke.

Klebersteinsovn på kjøkken fra 1998.
Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.
TG 3 er satt ut fra ikke synlige sider på alle 4 sider på pipe.
Delvis utvendig elementpipe med ett løp.
Utvendig sotluke.
Peis med peisinnstans i stue fra 2018.
Gnistsikring utført med metallplate foran ildsted.

Del med kjellerrom under eldre del:

Støpt gulv i kjellerrom.
Støpte kjelleryttervegger. Pålagt plater av porebetong.
Del med krypkjeller under eldre del.
Støpt ringmur rundt krypkjeller.
Krypkjeller er besiktiget fra åpning i kjellervegg.
På grunn av lav høyde mellom terreng og bjelkelag er ikke krypkjeller fullstendig besiktiget.
Krypkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.
Del med blindkjeller under eldre del:
Blindkjeller med støpt ringmur, uten besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon.

Beskrivelse av eiendommen

Blind- krypkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.
Adkomst til kjeller via tretrapp. Utført med rekkverk på en side.

Heltre innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Eldre vaskerom/kjellerrom i kjeller. Ikke i bruk som vaskerom.
Støpt gulv.
Støpte kjelleryttervegger. Pålagt plater av porebetong.
Himling med leca byggeplank.
Eldre vaskerom/kjellerrom med støpejernsluk og vannkran (mulighet til å koble på vaskemaskin).
Ventilasjon igjennom veggventil.
Våtrommet har en konstruksjon uten våtsoner på innvendige overflater. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

Vaskerom i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2019. Utført av: ukjent. Kilde: eiers opplysning.

Ingen dokumentasjon.

Overflater med våtromsplater.

Himling med mdf-takpanel.

Gulvflater med fliser.

Ca. 17 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

Plastsluk.

Synlig membran i sluk.

Vaskerom med innredning og opplegg for vaskemaskin.

Montert innredning i 2020. Utført av: faglært.

Elektrisk styrt vifte.

Våtrommet har en konstruksjon uten våtsoner på innvendige overflater. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

Bad i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2012. Utført av: ukjent. Kilde: eiers opplysning.

Ingen dokumentasjon.

Overflater med våtromsplater.

Himling med mdf-takpanel. Innfelt downlight i himling.

Gulvflater med fliser.

Ca. 15 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

Plastsluk.

Synlig membran under klemring.

Bad med servant, toalett, ettgreps blandebeholder, skuffer, vegghengt dusj og glassdører.

Montert skuffer på bad i 2020. Utført av: faglært.

Elektrisk styrt vifte.

Tilluftspalte under dør.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA innredning fra 2018.

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, glatte fronter, skuffer, to rustfrie kummer og ettgreps blandebeholder.

Montert komfyrvakt over koketopp.

Integrert koketopp, micro, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøll og frys.

Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1. etasje.

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i gulv.

Overflater med panel.

Himling med malt panel.

Toalettrom med toalett og skyllekar.

Ikke ventilert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran og vannmåler montert i kjellerrom.

Vannledninger av rør i rør. Del med kobberrør.

Fordelerstokk montert på vegg i kjeller.

Utvendig vannkran.

Avløpsrør av støpejern -og/eller PVC (plastrør).

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

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

Varmepumpe fra 2021.

Varmekabler i vaskerom, toalettrom, gang, stue, kontor og baderomsgulv.

Varmefolie i gulv på kjøkken.

Nyere varmtvannsbereider plassert i kjeller. Ukjent alder og volum. Ikke fast tilkoblet.

Montert garderobeskap i flere rom. Utført i 2020 av faglært.

Elsskap med automatsikringer, montert på vegg ved trapp til kjeller. Kursene er merket.

Montert strømmåler.

Åpent og skjult ledningsnett.

Brannslukningsapparat fra 2024.

Det er montert 3 seriekoblet røykvarsler + en enkelt røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.

Eldre del med kjellerrom:

Ikke observert grunnmursplast.

Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Tilbygget del med støpte plate på mark.

Synlig grunnmursplast over terreng.

På denne type konstruksjon er det normalt at det ikke er etablert drenering.

Overvannsrør for takrennedløp.

Takvann ført til terreng.

Eldre del med krypkjeller:

Byggegrupp uten etablert drenering.

Ikke observert grunnmursplast.

Takvann ført til terreng.

Eldre del med kjellerrom:

Støpte kjelleryttervegger. Pålagt plater av porebetong.

Del med krypkjeller under eldre del:

Beskrivelse av eiendommen

Støpt ringmur rundt krypkjeller.

Deler av eldre del med støpt plate på mark.

Tilbygget del:

Støpt plate på mark og støpt ringmur.

Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur.

Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med inntilbygget carport

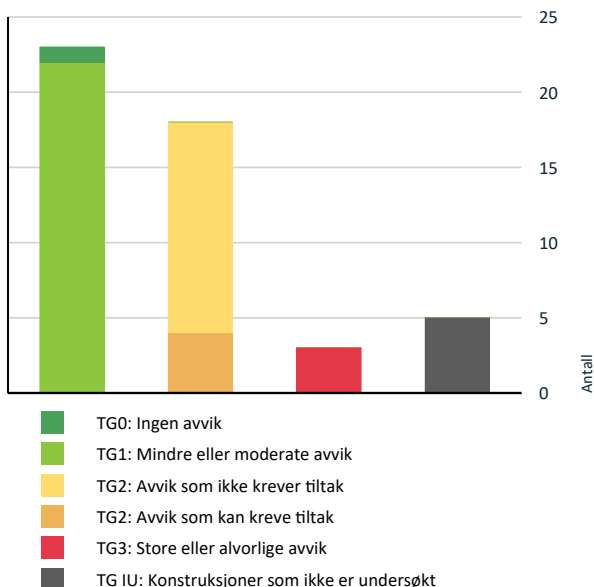
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Frittliggende utebod

- Det foreligger ikke tegninger

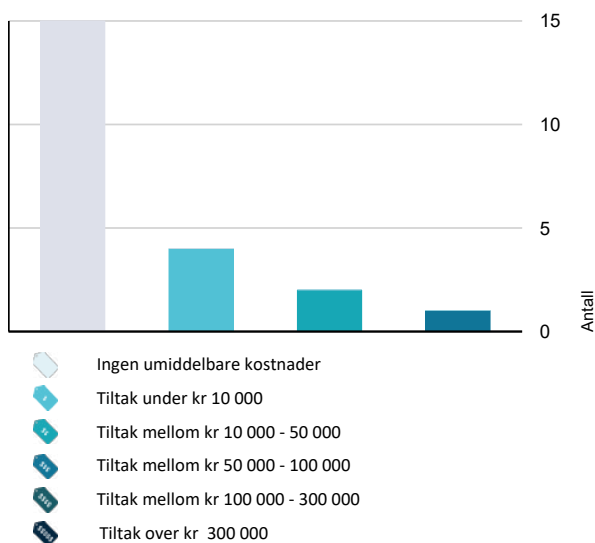
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med inntilbygget carport

- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
 - Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
 - Våtrom > Kjeller > Vaskerom/kjellerrom > Generell** [Gå til side](#)
 - Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 - Innvendig > Kryp kjeller - 2** [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - 2** [Gå til side](#)
 - Våtrom > Kjeller > Vaskerom/kjellerrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
 - Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

!	Utvendig > Takteking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED INNTILBYGGET CARPORT



Byggeår
1911

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Hjemmelshavere bor i boligen.

Standard

Bolig med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner.

Det meste av dagens innvendige standard etablert etter oppgradering og fornyelse. Utført i perioden 2012 til 2024. Tilbygget med entré og stue i ca. 1998 og kontor i ca. 2009. Inntilbygget carport fra 1998.

Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1998	Tilbygg	Med entré og stue mot vest. Ca.byggeår. Kilde: eiendomsverdi.no
2009	Tilbygg	Med kontor mot sør. Ca.byggeår. Kilde: eiendomsverdi.no/eiers opplysning.
2012	Modernisering	Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2012. Utført av: ukjent. Kilde:eiers opplysning.
2019	Modernisering	Vaskerom i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2019. Utført av: ukjent. Kilde:eiers opplysning.
1998	Tilbygg	Med carport. Kilde: eiers opplysning.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med betongtakstein. Taktekking fra 1998. Bordet undertak med takpapp. Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Synlige spiker igjennom undertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mose bør fjernes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp. Montert i 2025. Utført av: firma.

Pipe med fotbeslag og toppbeslag.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Taktiger.

Isbordbeslag.

Vannbrettbeslag på vinduer.

Beslag i gradrenner.

Forkantbeslag.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Eldre del:

Boligyttvergger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med stående panel.

Montert ny panel i ca. 1999 samtidig med etablering av tilbygget.

Kledningen er sist overflatebehandlet i 2020 med to strøk.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvitring.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Saltakkonstruksjon.
Sperretakkonstruksjon.
Bordet undertak.
Ventilasjon ved raft og ventiler i gavlveggene.
Himling er isolert med celluloseisolasjon, mineralull og flis.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Understøttet med stolper av treverk.

Overbygget takkonstruksjon over terrasse.
Bygget i ca.2021
Takflatene er tekket med profilerte takplater av plast.
Understøttet med søyler av treverk.

Del med stue:
Saltakkonstruksjon med tretaksperrer, fritt opplagt over yttervegger og limtrekonstruksjoner. Lukket konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktskjolder på takkonstruksjoner/undertak ved pipe. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Tørt ved befaring.
Skjevheter i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Vinduer

Kjellervindu, 1+1 glass.
Vinduer med 2 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 2007 og 2009.
Brannklassifisert vinduer på bad og toalettrom.
Eldre blyglassvindu på ett soverom.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

TG 1 Dører

Malt ytterdør. Montert kodelås i 2024.
Terrassedør med 2 lags isolerglass i stue.
Tofløyet terrassedør med 2 lags isolerglass på ett soverom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til terrasse fra stue.
Fundamentert på støpte pilarer. Del med støpt dekke og støpte vanger under terrasser. Begrenset besiktigelse muligheter av fundamentene.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 37 m² ved stue.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig beiset tretrapp og rampe ved inngang. Støpt fundament.
Utvendig tretrapp med adkomst til terrasse. Utført med rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitt rampe og tretrapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør overflatebehandles.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre utvendige forhold

Inntilbygget carport:
Gulvflater belagt med belegningsstein.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.
Ytterveggene er kledd med lekter.
Understøttet med stolper.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater med fliser, laminatgulv og vinylbelegg.
Lagt laminatgulv i stue, kjøkken, gang og soverom. Utført i 2018. Utført av: faglært.
Lagt fliser i toalettrom og gang. Utført i 2024 av faglært.
Lagt fliser på kontor i 2008. Utført av: firma.
Overflater med malte plater, malt panel, panel og malt murpuss.
Himlinger med panel, malt panel, malte plater og folierte takessplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Eldre del:

Støpt gulv i kjellerrom.

Etasjeskille over kjellerrom:

Etasjeskille med Lecaplank (dekke element i Leca). Påforet.

Etasjekille over krypkjeller i eldre del:

Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med mineralull.

Del med støpte plate på mark:

Ingen synlige betonggulv i boligen.

Tilstanden på gulv over blindkjeller er ikke kjent, uten adkomst eller muligheter for besiktigelse. Blindkjeller er en risikokonstruksjon, må påregne at det kan være skader i trekonstruksjon mot blindkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 15 mm på ett soverom.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med høy radonaktivitet.

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted - 2

Delvis utvendig elementpipe med ett løp.

Utvendig sotluke.

Peis med peisinnsett i stue fra 2018.

Gnistsikring utført med metallplate foran ildsted.



TG 3 Pipe og ildsted

Murt teglpipe ett løp med luftekanal. Sotluke.

Klebersteinsovn på kjøkken fra 1998.

Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

TG 3 er satt ut fra ikke synlige sider på alle 4 sider på pipe.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipe er ikke synlig på alle 4 sider. Pipe er kledd mot trapperom.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Del med kjellerrom under eldre del:

Støpt gulv i kjellerrom.

Støpte kjelleryttervegger. Pålagt plater av porebetong.

Vurdering av avvik:

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

Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg, årsaken kan være mangler på fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Kryp kjeller

Del med krypkjeller under eldre del.
Støpt ringmur rundt krypkjeller.
Krypkjeller er besiktiget fra åpning i kjellervegg.
På grunn av lav høyde mellom terreng og bjelkelag er ikke krypkjeller fullstendig besiktiget.
Krypkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er påvist synlige fuktmerker i himling over krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Bedre ventilering må etableres.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av krypkjeller.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG IU Kryp kjeller - 2

Del med blindkjeller under eldre del:
Blindkjeller med støpt ringmur, uten besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon.
Blind- krypkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige trapper

Adkomst til kjeller via tretrapp. Utført med rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Heltre innerdører.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM/KJELLERROM

TG 3 Generell

Eldre vaskerom/kjellerrom i kjeller. Ikke i bruk som vaskerom.
Støpt gulv.
Støpte kjelleryttervegger. Pålagt plater av porebetong.
Himling med leca byggeplank.
Eldre vaskerom/kjellerrom med støpejernsluk og vannkran (mulighet til å koble på vaskemaskin).
Ventilasjon igjennom veggventil.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vaskerom er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Vaskerom fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Ikke fuktsikre gulvflater, rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres dersom det skal tas i bruk som vaskerom. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk mv. dokumenteres

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM/KJELLERROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Våtrommet har en konstruksjon uten våtsoner på innvendige overflater. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2019. Utført av: ukjent. Kilde: eiers opplysning. Ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med våtromsplater.
Himling med mdf-takpanel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.
Ca. 17 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Synlig membran i sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med innredning og opplegg for vaskemaskin.
Montert innredning i 2020. Utført av: faglært.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > VASKEROM

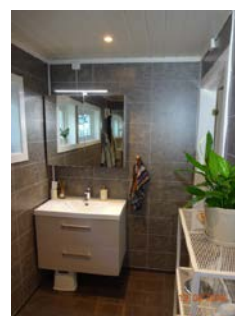
TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrommet har en konstruksjon uten våtsoner på innvendige overflater. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2012. Utført av: ukjent. Kilde: eiers opplysning. Ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med våtromsplater.
Himling med mdf-takpanel. Innfelt downlight i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det registrert utslag.

Ukjent om høye verdier gjelder vannrør inne i vegg eller ett fuktproblem bak platene. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Det ble ikke registrert synlige fuktskader på platene ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Det er foretatt hulltaking nederst på delevegg i tiliggende rom. Ble ikke registrert fuktutslag ved fuktmåling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Ca. 15 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

Vurdering av avvik:

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

Mindre skade i flis ved terskel.

Eier opplyser:

Ved dusjing slipper fuge litt vann under gummlist. Antatt på grunn av dårlig avrenning/fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Synlig membran under klemring.



1. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, toalett, ettgrep blandebatteri, skuffer, vegghengt dusj og glassdører.

Montert skuffer på bad i 2020. Utført av: faglært.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

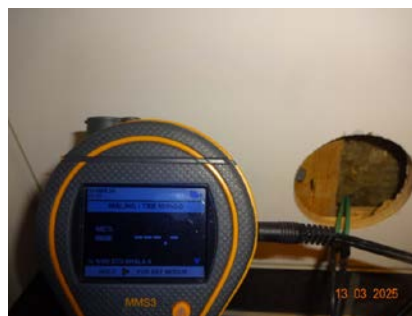
Elektrisk styrt vifte.

Tilluftspalte under dør.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

IKEA innredning fra 2018.

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, glatte fronter, skuffer, to rustfrie kummer og ettgrep blandebatteri.

Montert komfyrvakt over koketopp.

Integrert koketopp, micro, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøøl og frys.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje.
Gulvflater med fliser.
Varmekabler i gulv.
Overflater med panel.
Himling med malt panel.
Toalettrom med toalett og skyllekar.
Ikke ventilert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Stoppekran og vannmåler montert i kjellerrom.
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.
Fordelerstokk montert på vegg i kjeller.
Utvendig vannkran.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Irr på kobberør.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern -og/eller PVC (plastrør).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Tilstandsrapport

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.
Varmepumpe fra 2021.
Varmekabler i vaskerom, toalettrom, gang, stue, kontor og badersomsgulv.
Varmefolie i gulv på kjøkken.



TO 2 Varmtvannstank

Nyere varmtvannsbereider plassert i kjeller. Ukjent alder og volum. Ikke fast tilkoblet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TO IU Andre installasjoner

Montert garderobeskap i flere rom. Utført i 2020 av faglært.

TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg ved trapp til kjeller.
Kursene er merket.
Montert strømmåler.
Åpent og skjult ledningsnett.

Spørsmål til eier

1. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Arbeidsbeskrivelse:
Inntak er IT nett, O.V. er 63A. Utført arbeid: Montert 32A jordfeilautomat og overspenningsvern i skap og lagt ny tilførsel 4G10mm² til el.billader. El.billader easee montert og installert i hht. leverandør sin beskrivelse. Lading begrenset til max 1 fas, 30A, justert i forhold til øvrig belastning av anlegget.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2022.
Arbeidsbeskrivelse:
Varmekabel på WC og gang.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2024.
Arbeidsbeskrivelse:
Flyttet stikkontakter i stue.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2020.
Arbeidsbeskrivelse:
Installasjoner i forbindelse med rehabilitering av hus.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2019.
2. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
3. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
4. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat fra 2024.

Det er montert 3 seriekoblet røykvarslere + en enkelt røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eldre del med kjellerrom:
Ikke observert grunnmursplast.
Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Fuktsikring og drenering - 2

Tilbygget del med støpte plate på mark.
Synlig grunnmursplast over terreng.
På denne type konstruksjon er det normalt at det ikke er etablert drenering.
Overvannsrør for takrennedløp.
Takkvann ført til terreng.

Eldre del med krypkjeller:
Byggegrupp uten etablert drenering.
Ikke observert grunnmursplast.
Takkvann ført til terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter - 2

Tilbygget del:
Støpt plate på mark og støpt ringmur.
Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Eldre del med kjellerrom:
Støpte kjelleryttervegger. Pålagt plater av porebetong.
Del med krypkjeller under eldre del:
Støpt ringmur rundt krypkjeller.
Deler av eldre del med støpt plate på mark.

TG 2 Terrengforhold

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur.
Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Frittliggende utebod

**Anvendelse**

Lager.

Byggeår

1998

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Innvendig:

Støpt plate på mark.

Lagretgods gjorde at kun deler av gulvflatene ble besiktiget.

Oppført i bindingsverk, uisolert. Ett rom er antatt isolert med mineralull

Utført med fabrikkerte takstoler. Bordet undertak.

Vinduer med ettlags glass.

Rommet varmes opp med panelovn.

Lys og strøm.

Utvendig:

Yttervegg kledd med stående panel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Isbordbeslag.

Malt ytterdør.

Terrassedør med 2 lags isolerglass.

Montert el.billader på yttervegg.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

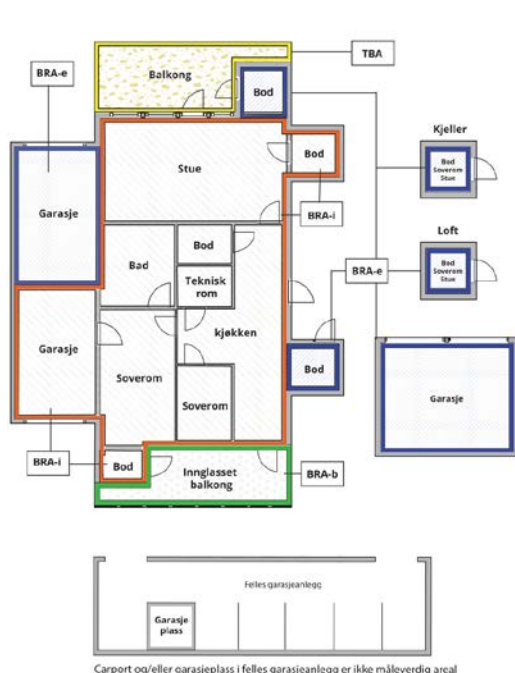
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med inntilbygget carport

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	23			23	
1.etasje	106			106	37
SUM	129				37
SUM BRA	129				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vaskerom/kjellerrom		
1.etasje	Entré, Toalettrom, Vaskerom, Stue/kjøkken, Kontor, Gang, Soverom, Bad, Soverom 2, Soverom 3, Trapperom		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 16 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Frittliggende utebod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Lagerbod, Lagerbod 2	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med inntilbygget carport	129	0
Frittliggende utebod	0	14

Kommentar

Enebolig med inntilbygget carport

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 16 m²

Frittliggende utebod

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2025	Erik Sørli	Takstingeniør
	Marthe Lishagen Bekk	Kunde
	Audun Bekk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3413 STANGE	17	15		0	633.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Arstadroa 3

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Marthe Lishagen Bekk

1/2 Hjemmelshaver: Audun Bekk

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Bekkelaget i Stange kommune.

Veletablert boligfelt med eneboliger.

Barnevennlig beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot sør og vest.

Kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikk.

Hamar sentrum ca. 4 km.

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: nei.

Kommuneplan: ja.

Om tomten

Svakt hellende tomt mot vest.

Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.

Området foran inngang er belagt med belegningsstein.

Delvis innhegnet med gjerde.

Siste hjemmelsovergang

År

2020

Forsikring

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	18.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WE9862>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213250047	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marthe Lishagen Brubakken	Audun Bekk
Gateadresse	
Arstadroa 3	
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	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	10
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	Fremtind forsikring
Polise/avtalnr.	35482680

Document reference: 1213250047

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Litt vann legger seg ved doen når man dusjer. Vannet går under slepelisten på dusjveggen.

Initialer selger: MLB, AB

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet baderomsinnredning og dusjarmatur i 2020, gjort som egeninnsats. Satt opp innredning på vaskerom i 2020, gjort som egeninnsats. Er tømrer selv.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei 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

Ved væromslag og høy luftfuktighet må lufteluker i kjelleren være åpne for å unngå rå luft. Vi har i perioder også brukt en liten avfukter for å holde det tørt når det er rått i lufta. Litt "kjellerluft", men kjelleren fungerer fint til å lagre ting.

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

Nei Ja

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

Beskrivelse

Det har vært maur på kontoret 1 gang. Vi brukte maurmiddel inne og ute, og problemet ble borte. Vi har sett muselørt 1 gang i kjelleren.

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

Arne Hansen: Flyttet og etablert stikkontakter Eltera: Montert Elbil-lader KB elektro: Lagt varmekabler i gang og på WC. Samsvarseklæringer ligger i boligmappe. Installert nyt luft-luft varmepumpe i 2021. Gjort av Bekkvang Varmepumper AS.

Arbeid utført av

KB Elektro, Arne Hansen Installasjon og Eltera Ringsaker

11.1 Foreligger det samsvarseklæring (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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Ladeboks fra easee er montert på utebod.

Document reference: 1213250047

- 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)?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 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
 Beskrivelse
- 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
- 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
 Beskrivelse
- 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 forsikringspremie er 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: 1213250047

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marthe Lishagen Bekk	6390d14cccf48352fcdcfcac 5e689b7555886f7c	13.03.2025 14:48:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Audun Bekk	c58e614fd8ace8c7ebf6858 bde31682c6aece1c6	13.03.2025 14:47:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1213250047

- 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

Arstadroa 3

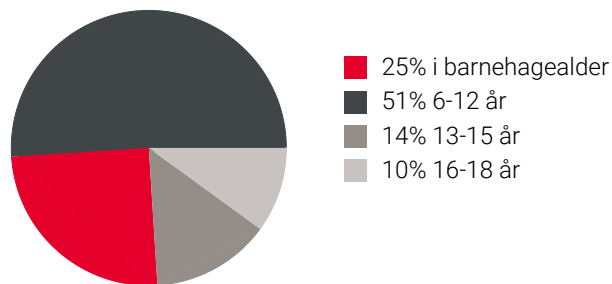
Offentlig transport

🚶 Bessa	2 min 🚶
Totalt 14 ulike linjer	
0.1 km	
🚶 Hamar stasjon	8 min 🚶
Linje F6, RE10, RE11, R60	
3.6 km	
✈ Oslo Gardermoen	54 min 🚶

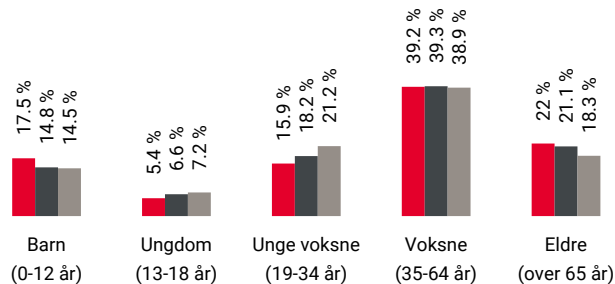
Skoler

Arstad skole (1-7 kl.)	7 min 🚶
264 elever, 16 klasser	
0.6 km	
Hoberg skole (1-7 kl.)	13 min 🚶
408 elever, 29 klasser	
1.1 km	
Steinerskolen på Hedemarken (1-10 kl.)	19 min 🚶
206 elever, 12 klasser	
1.8 km	
Ottestad ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min 🚶
279 elever, 21 klasser	
0.7 km	
Jønsberg landbruksskole	8 min 🚶
219 elever, 6 klasser	
7.4 km	
Storhamar videregående skole	13 min 🚶
410 elever	
6 km	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnkrets: Nordal	316	142
📍 Kommune: Stange	21 156	10 180
📍 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

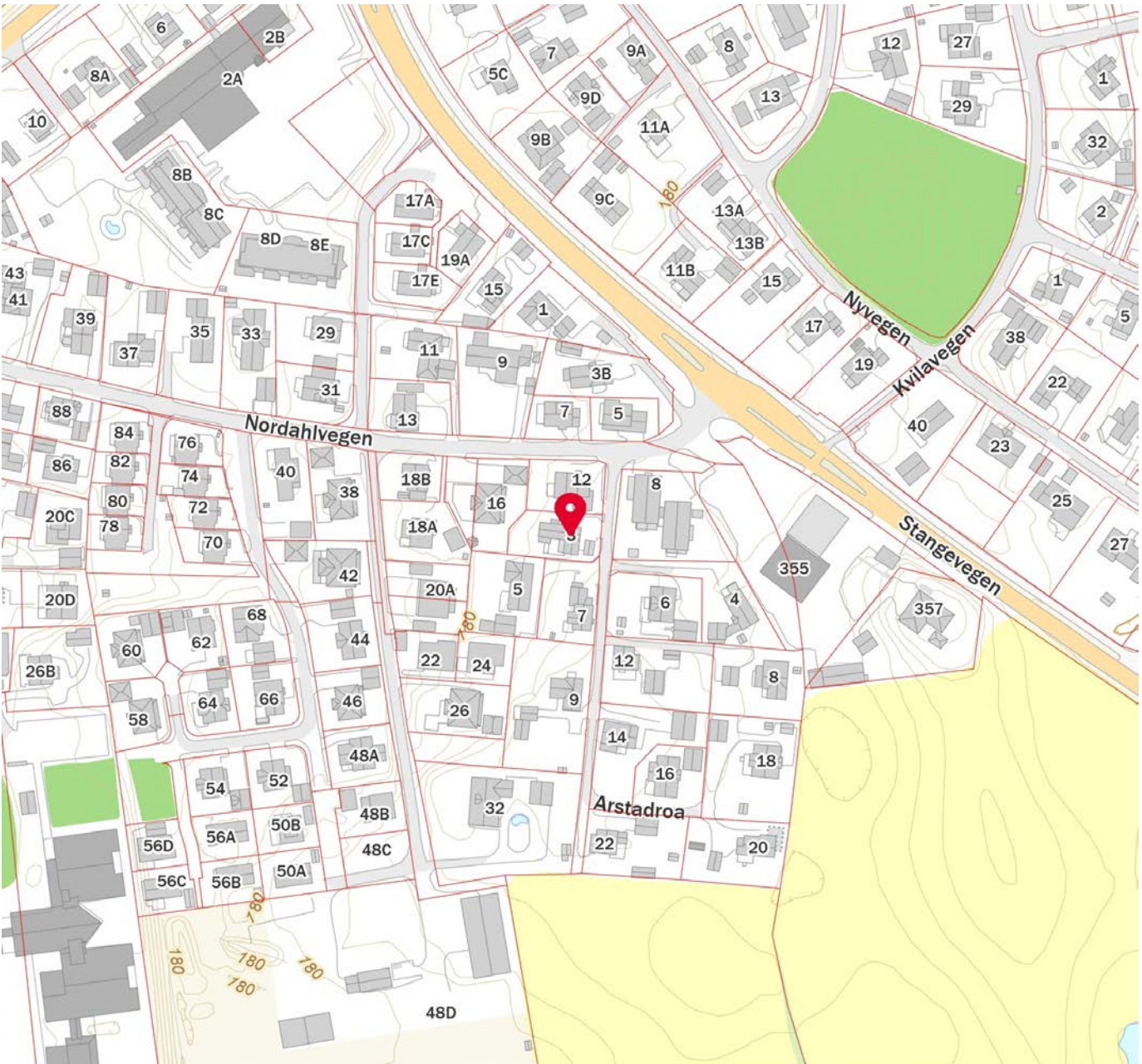
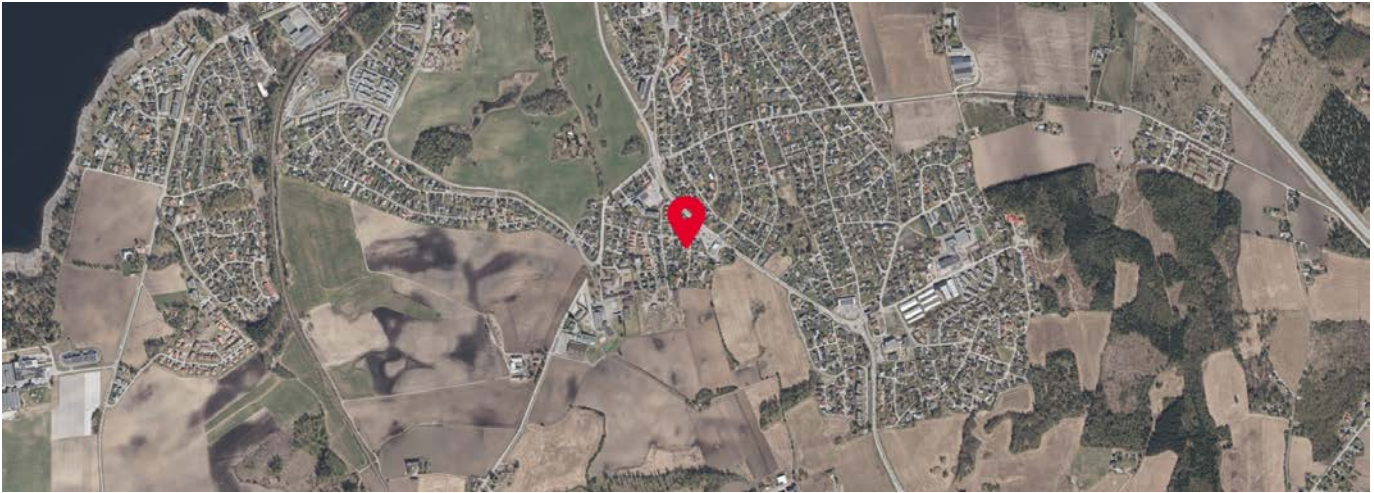
Hoberg barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
45 barn	
0.5 km	
Holmlund barnehage (1-5 år)	16 min 🚶
83 barn	
1.4 km	
Steinerbarnehagen på Hedemarken (1-5...)	18 min 🚶
71 barn	
1.7 km	


Dagligvare

Spar Bekkelaget	5 min 🚶
Post i butikk, PostNord	
0.4 km	
Kiwi Ottestad	9 min 🚶
PostNord	
0.7 km	

Sport

⚽ Skaunvegen	6 min 🚶
Ballspill	
0.5 km	
⚽ Arstad skole, ballbinge	7 min 🚶
Ballspill	
0.6 km	
🏊 Spent Ottestad	10 min 🚶
🏊 PDL Center Hamar	6 min 🚶



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

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: Arstadroa 3
2312 OTTESTAD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Lien**Telefon:** 472 54 889
E-post: fredrik.lien@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