



aktiv.

Snarvegen 4, 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 6 400 000,-  
**Omkostn.:** Kr 161 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 561 350,-  
**Selger:** Kenneth Gudmundsrud  
Hanne M. Gudmundsrud

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1961  
**BRA-i/BRA Total** 243/252 kvm  
**Tomtstr.:** 981.1 m<sup>2</sup>  
**Gnr./bnr.** Gnr. 16, bnr. 199  
**Oppdragsnr.:** 1213250062

# Ditt nye hjem?

## Velkommen til Bekkelaget i Ottestad og Snarvegen 4!

En stor, solrik og pent opparbeidet eiendom som er bebygd med en pen og jevnlig vedlikeholdt enebolig. Boligen som ble tilbygget på 1990-tallet og i 2012 har en god og familievennlig planløsning over to plan med bla. 2/3 stuer, 5 soverom og 3 bad. Det er egen inngang til underetasjen som har stue, soverom og bad. Hovedetasjen har store vindusflater, god standard på overflater, fullt utstyrt HTH-kjøkken fra 2013 og bad fra 2012 i tilbygget del. Det er utebod, lekestue og elbil-lader.

Boligen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde i Bekkelaget i Ottestad. Det er kort gangavstand til både matbutikker, barnehage, barneskole og ungdomsskole. Til Vikasenteret er det ca. 1,7 km og Hamar sentrum ligger kun ca. 3,5 km fra eiendommen.



# Innhold

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....    | 2   |
| Om eiendommen .....        | 4   |
| Plantegninger .....        | 58  |
| Tilstandsrapport .....     | 60  |
| Egenerklæringsskjema ..... | 88  |
| Nabolagsprofil .....       | 93  |
| Energiattest .....         | 96  |
| Budskjema .....            | 103 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Arealer totalt**

BRA - i: 243 m<sup>2</sup>

BRA - e: 9 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 252 m<sup>2</sup>

TBA: 60 m<sup>2</sup>

### **Enebolig**

Underetasje

BRA-i: 73 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Entré, kott, trapperom/kjellerrom, kjellerstue, bad, lagerrom, teknisk rom og kontor/soverom.

1. etasje

BRA-i: 170 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Entré/gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, gang, bad og 4 soverom.

TBA: 33 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Terrasse ved inngangsparti.

TBA: 27 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Balkong utenfor stuen.

### **Frittliggende utebod**

BRA-e: 9 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Lagerrom.

### **Lekestue**

BRA-e: 0 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Lekestue har ikke målverdig areal. Ca. areal: 3m<sup>2</sup>.

### **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. 981,1m<sup>2</sup>. Hellende tomt mot vest som er ryddig og pent opparbeidet. Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning. Gruset innkjøring og parkering. Delvis innhegnet med gjerde og hekk. Forstøtningsmur av lettklinkerblokker ved inngang til underetasje.

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**

Boligen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde i Bekkelaget i Ottestad. Barnevennlig boligområde med lekeplass og friarealer i nærområdet. Fra boligen er det kun ca. 400 meter til Hoberg barnehage, ca. 700 meter til Arstad barneskole og ca. 800 meter til Ottestad ungdomsskole.

Området kan by på flotte turmuligheter med blant annet Ottestadstien på ca. 15 km som går gjennom et frodig jordbruksområde. En fin tur for hele familien. Like i nærheten ligger også Prestegårdshagan med turstier gjennom skogen. Det er også kort avstand til Atlungstad Golfbane.

Nærmeste dagligvarebutikk er Spar Bekkelaget med post-i-butikk ligger ca. 400 meter fra boligen. Ellers har du både Kiwi og Rema 1000 i nærheten. Til Vikasenteret er det ca. 1,7 km hvor du finner blant annet apotek, Coop Extra, frisør, blomsterbutikk m.m. Bussforbindelse til både Hamar sentrum og Stange ligger like i nærheten av boligen.

Det er ca. 3,5 km til Hamar sentrum hvor du finner flere koselige kaféer, restauranter og nisjebutikker. Like utenfor sentrumskjernen ligger kjøpesenteret CC Hamar med sitt brede utvalg av butikker og spisesteder. I sentrum ligger også jernbanestasjon med hyppige avganger til Oslo Lufthavn, Lillehammer og Trondheim. Nærmeste bussholdeplass er Kvilavegen som ligger ca. 100 meter fra eiendommen.

### **Bygningssakkyndig**

Sørli Takst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

#### **Enebolig - Byggeår: 1961.**

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser. Eldre del: Fuktsikring med grunnmursplast. Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Tilbygget del: På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering. Overvannsrør for takrennenedløp.

Takflatene er tekket med betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Tilbygget del: Takteking antatt fra tilbyggingsåret 2012. Eldre del: Lagt takteking i 2001. Kilde: tidligere tilstandsrapport. Helbeslått pipetopp. Beslått luftehatt for avtrekkskanaler. Beslag i gradrenner. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Isbordsbeslag. Takstige.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med liggende panel. Kledningen er sist overflatebehandlet i 2023 med to strøk. Tatt bort delevegg mellom to soverom i 2021. Utført av: egeninnsats. Vinklet saltakkonstruksjon. Plassbygget takkonstruksjon. Bordet undertak. Himling isolert med mineralull. Deler med gangbart gulv. Ventilasjon igjennom ventiler i gavlvegg. Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep. Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyler.

Vinduer med 2 lags isolerglass. Observerte isolerglass fra 1995 og 2007. Vinduer med 3 lags isolerglass. Observerte isolerglass fra 2013 og 2019. Varevindu, 1+1 glass i kott i underetasje. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Underetasje: Malt ytterdør med 4 små glassfelt, sidefelt glass. 1.etasje: Malt ytterdør med glassfelt. Montert kodelås. Skyvedør med 3 lags isolerglass fra 2013. Skyvedør med 3 lags isolerglass fra 2013.

Terrasseplating ved inngang. Utvidet terrasseplating i 2023. Utført av: egeninnsats. Utført med terrassebord. Areal på ca. 33 m2 ved inngang. Adkomst til åpen balkong fra stue. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Understøttet med tresøyler ned på støpte fundamenter. Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk. Areal på ca. 27 m2. Utvendig beiset tretrapp med adkomst til balkong. Utført med rekkverk på en side.

#### **Frittliggende utebod - Ukjent byggeår.**

Innvendig: Gulvflater med vinylbelegg. Overflater med malt panel. Himling med malt panel. Vindu med ettlags glass.

Utvendig: Fundamentert på lettklinkerblokker. Yttervegg kledd med liggende panel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Panelt ytterdør.

Avvik: Mangler takrenner og nedløp. Noe mosegroing på takteking. Panel er stedvis langt ned mot terreng, fare for fuktopptrekk og forvittringer.

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

#### **Lekestue - Ukjent byggeår.**

Innvendig: Overflater med malt panel. Himling med malt panel.

Utvendig: Fundamentert på lettklinkerblokker. Yttervegger av laftepanel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpapp. Platting ved inngang. Overbygget tak over inngang.

Avvik: Mangler takrenner og nedløp. Skadet takpapp.

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

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 09.04.2025, utført av Erik Sørli.

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 > Takteking: Det er påvist andre avvik: Noe mosegroing på takteking.
- \* Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- \* Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning

mot grunnmur.

\* Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist andre avvik: Synlige spiker i undertak. Det er påvist synlig svertesopp/fuktskjolder i undertak. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Antatt etter tidligere fuktproblematikk.

\* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. § 12-15 i Byggteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Målt rekkverkshøyde: Ca. 89 cm. Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

\* 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. Underetasje: Målt høydeforskjell på ca. 1,5 cm i kjellerstue. 1.etasje: Målt høydeforskjell på ca. 1,5 cm i stue. Målt høydeforskjell på ca. 2 cm i gang i tilbygget del.

\* Innvendig > Rom Under Terreng: 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 > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

\* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Skap i vegg under servant ikke besiktiget. Ikke tilgjengelig ved befaring.

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

\* Våtrom > Underetasje > 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 andre avvik: Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

\* Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

\* Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist andre avvik: Behov for justering/stramming av skapdører.

\* Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Ingen skade konstatert. Det er påvist fuktsperre bak plate mot bad. Skal kun være ett tettesjikt på bad.

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

\* Utvendig > Utvendige trapper: Det er påvist andre avvik: Mangler håndløper på en side.

\* Innvendig > Overflater: Det er påvist andre avvik: Slitt parkett i stue/kjøkken. Kloremerker på listverk.

\* 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.

\* Innvendig > Pipe og ildsted: Det er påvist andre avvik: Det er påvis ris i murpuss ved rørgjennomføring til pipe.

\* Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det er påvist andre avvik: Det er påvist skade i grunnmursplast over terreng. Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg, årsaken kan være mangler på fuktsikring og drenering.

\* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er påvist andre avvik: Riss i murpuss.

\* Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes. Riss i flisfuger.

\* Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist andre avvik: Det er påvist sprekk i koketopp. Eier opplyser: Quooker er defekt.

\* Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon:

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

\* Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

\* Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bom og sprekk i flere fliser. Vindu i våtsonen. Sprekk i toalett. Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.

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: Noen sprekker i fliser på gulvet på bad/vaskerom.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Bad/vaskerom: installert lamper over speil og vifte. Koblet til vask. Maling av vegger og bytte av innredning er gjort selv.

Arbeid utført av: Mjøsens Elektro og Rørlegger Tor-Egil Ruud.

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: - Installert elbillader - Nye utekontakter - Smart strømstyring av varmekabler på badene i 1. etasje, varmtvannsbereder og utelys.

Arbeid utført av: Mjøsen Elektro og Arne Hansen Installasjon.

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: Easee-lader, 32A.

15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Svar: Ja.

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken

Svar: Nei.

15.2. Er tanken plombert?

Svar: Ja.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utvidet terrasse i 2023 selv.

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?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Mottok nabovarsel 11. april om at huset i Snarvegen 6 skal rives og nytt hus skal bygges.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tilstandsrapporten fra takstmann.

## **Innhold**

Eiendommen "Løvmo" er bebygd med en enebolig fra 1961 som er tilbygget på 1990-tallet og i 2012.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré/gang, kjøkken, stue med utgang til terrasse, gang/oppholdsrom, 4 soverom og 2 badrom.

Underetasje: Entré med kott, kjellerstue, trapperom/kjellerrom, soverom, badrom, lagerrom og teknisk rom.

Eiendommen er også bebygd med en frittliggende utebod på 9m<sup>2</sup>, samt en lekestue på ca. 4m<sup>2</sup> (ikke måleverdig areal).

## **Standard**

Enebolig - Byggeår: 1961.

Tilbygget del av entré, ukjent byggeår. Tilbygg med stue mot nord, antatt utført på 1990-tallet. Tilbygg med gang, 3 soverom og bad mot øst i 2012. Tatt bort delevegg i underetasje og ombygget til kjellerstue i 2023. Standard fra byggeårene, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Frittliggende utebod - Ukjent byggeår.

Standard fra byggeåret. Vedlikehold er greit ivaretatt. Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Lekestue - Ukjent byggeår.

Standard fra byggeåret. Vedlikehold er greit ivaretatt. 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.

**TV/Internett/Bredbånd**

Innlagt fiber.

**Parkering**

Biloppstillingsplasser på gårdsplass. Det er montert Easee elbil-lader på husveggen.

**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**

Iht. opplysninger fra Elvia AS er det ikke foretatt noen besiktigelse av det elektriske anlegget. Historisk sett har boligen normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år.

Feiing ble utført siste gang den 06.11.2019. Tilsyn ble sist gang utført den 24.03.2025. Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved: Slokkeutstyr er ikke kontrollert og vedlikeholdt iht. serviceintervall. Pulverslukker har et serviceintervall på hvert 10 år. Skumslukker har et serviceintervall på hvert 5. år. 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 ca. 2021 i stuen. Vedfyring med peisovn fra 2021 i kjellerstue. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme i entré og på alle 3 baderom.

**Energikarakter**

F

**Energifarge**

Gul

**Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 400 000

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt kr. 30 414,27,- 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 og avløp: Kr. 2 353,75,-
- \* Forbruk vann: Kr. 51,08,- per kubikk
- \* Forbruk kloakk: Kr. 70,67,- per kubikk
- \* Renovasjon: Kr. 4 791,- (middels beholder - 140 liter)
- \* Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 904,- (feieing 1 pipeløp hvert 2. år)
- \* Eiendomsskatt: Kr. 7 070,-

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 935 305,- per 31.12.2023.

### Formuesverdi sekundær

Kr 3 741 221,- per 31.12.2023.

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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 16, bruksnummer 199 i Stange kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

- \* Rettigheter iflg. skjøte, tinglyst den 05.07.1962, dagboknummer 102368.
- Bestemmelse om bebyggelse. Bestemmelse om gjerde. Bestemmelse om veg.

Eiendommens navn endres til "Løvmø". Eieren har full gjerdeplikt mot nord og vest, halv mot syd og øst. Eieren avstår fri grunn til gate mot vest, 111,5 m<sup>2</sup>.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for tilbygg bolig, nybygg garasje i 2014. Bygging av garasje ble registrert avlyst den 25.02.2019.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeåret, andre tilbygg/tiltak etter byggeåret, eller for frittliggende utebod og lekestue. 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 for eneboligen fra kommunen fra 2012. Innholdet i disse synes å stemme overens med dagens bruk.

### **Vei, vann og avløp**

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

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Hoberg vest" fra 1991. Reguleringsformål for eiendommen er boliger. Eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplan for "Hoberg" fra 1978, hvor 12m<sup>2</sup> av eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

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. Det gjøres oppmerksom på at 35m<sup>2</sup> av eiendommen ligger i gul hensynsone for støy (H220).

### **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 tinglysing 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**

6 400 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

160 000 (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))

---

161 350 (Omkostninger totalt)

177 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

180 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

6 561 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 577 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 580 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

**Betalingsbetingelser**

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

**Hvitvaskingsreglene**

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

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

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

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

**Meglerns vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 0,9% av salgssummen ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visninger/ overtagelse (kr 2.500,- per stykk), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), markeds pakke (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**

30.04.2025



Velkommen til Bekkelaget i Ottestad og Snarvegen 4!



En stor, solrik og pent opparbeidet eiendom som er bebygd med en pen og jevnlig vedlikeholdt enebolig.



Eiertomt på ca. 981,1m<sup>2</sup> som er ryddig og pent opparbeidet. Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning. Delvis innhegnet med gjerde og hekk.



Eiendommen "Løvmo" er bebygd med en enebolig fra 1961 som er tilbygget på 1990-tallet og i 2012.



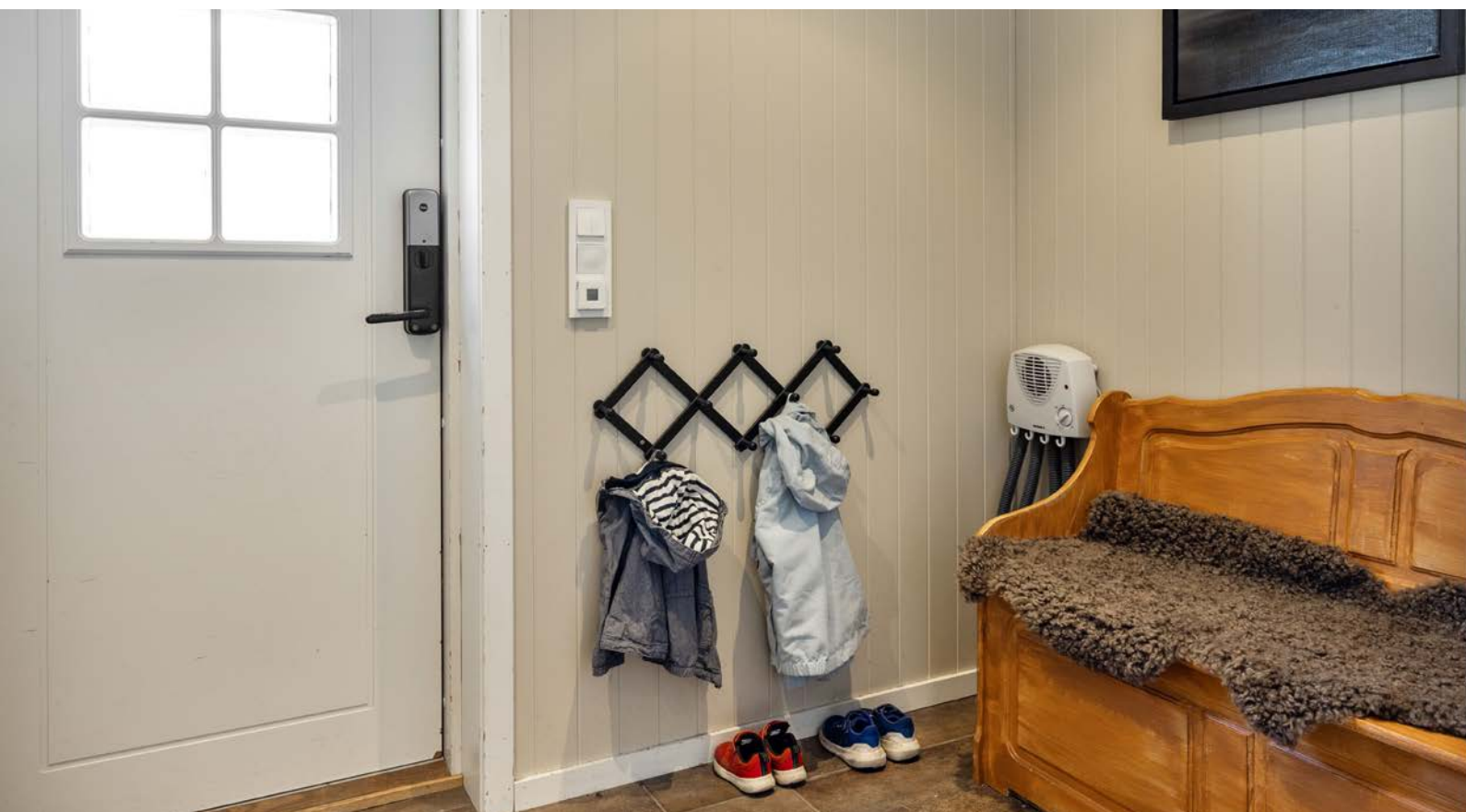
Du ønskes velkommen inn via et overbygget inngangsparti med en fin og solrik sydøstvendt terrasse på ca. 33m<sup>2</sup>.



Velkommen inn!



I entréen er det god oppbevaringsplass i stor plassbygget skyvedørgarderobe.



Entréen har god standard med flotte fliser på gulv med gulvvarme, panelplater på veggene malt i en innbydende farge, skjult elektrisk anlegg og downlights i himlingen. Praktisk med kodelås montert på ytterdøren.



Boligen har en god og innholdsrik planløsning over to plan med bla. 2/3 stuer, 5 soverom og 3 bad - perfekt for storfamilien!



I hovedetasjen er det et stort, lyst og fint oppholdsrom med utgang til både vestvendt balkong og den sydøstvendte terrassen ved inngangspartiet.



En stor skyvedør med 3-lags glass fra 2013 gjør at balkongen blir en naturlig forlengelse av stuen på sommerstid.



Her har du en stor og solrik vestvendt balkong på ca. 27m<sup>2</sup>. Beliggenheten mot vest sørger for svært gode solforhold til sent på kveld.



Balkongen har impregnerte terrassebord på gulv og god plass til sittegrupper etter eget ønske og behov. Dette er uten tvil en fin plass for lange og late sommerdager - og sene kvelder!



Fra balkongen er det også trapp ned til hagen som er pent opparbeidet med plen og variert beplantning. Her er det også adgang til en praktisk frittliggende utebod på 9m<sup>2</sup> som er perfekt for lagring av uteputer etc.



Spisestuen ligger i fin tilknytning til kjøkkenet. Her har du god plass til et stort spisebord som blir et naturlig samlingspunkt i hverdagen og hyggelige selskap.



Kjøkkenet har en praktisk utforming med en kjøkkenøy som sørger for ekstra god skap- og benkeplass.



Det store oppholdsrommet har god og moderne standard med parkett på gulv, glatte overflater malt i stilrene farger, skjult elektrisk anlegg og downlights i himlingen.



Lyst og moderne HTH-kjøkken fra 2013 med gode arbeidsflater. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.



Kjøkkenøya har heltre benkeplate med utheng som gir hyggelig sitteplass med barstoler om ønskelig.



Innredningen har hvite glatter fronter og laminert benkeplate med planlimt oppvaskkum.



Kjøkkenet er fullt utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som nedfelt platetopp, stekeovn og dampovn i høyskap, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er også montert komfyrvakt og lekkasjestopper.



I benkeryggen er det fine vinduer som slipper inn naturlig arbeidslys. I tillegg er det downlights under overskapene, samt innfelte downlights i himlingen som gir god belysning.



Ditt nye hjem?



Fint Mjøsgløtt!



Kjøkkenet ligger i en fin og sosial åpen løsning med spisestuen og balkongen - perfekt for sosial matlaging!



Oppholdsrommet har store vindusflater mot to ulike himmelretninger som sørger for rikelig med naturlig lys.



Stuen er romslig og kan enkelt deles opp i flere ulike soner og sittegrupper.



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



I hjørnet av stuen er det store vindusflater som slipper inn fint lys. Det er også brede vinduskarmer som per perfekte for planter og dekor.



I stuen er det god plass til en stor sofagruppe med salongbord og mediemøblement med TV.



Stuen kan også innredes med et piano, kontorplass eller lenestoler.



Fra stuen er det også en stor skyvedør med 3-lags glass fra 2013 ut til den sydøstvendte terrassen ved inngangspartiet.



Terrassen som ble utvidet i 2023 er delvis overbygget, har terrassebord på golv og god plass til sittegruppe etter eget ønske. Beliggenheten mot sydøst sørger for deilig morgen- og formiddagssol.



Boligen ble tilbygget i 2012 med en fløy mot øst som består av en romslig gang/oppholdsrom, 3 soverom og badrom. Tilbygget del har balansert ventilasjon med varmegjenvinner som sørger for et godt inneklima.



Stort og flott hovedsoverom som er malt i en delikat blåfarge.



Soverommet har to store vindusflater og naturlig plass til en stor dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Det er god oppbevaringsplass i åpen garderobeløsning med skuffer, oppheng og hyller i begge ender av rommet.



Soverom 2 er et lyst og fint rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Soverommet har god standard fra 2012 med parkett på gulv, panelplater på veggene malt i en fin farge og skjult elektrisk anlegg.



Soverom 3 er et tilsvarende fint rom med plass til seng, kontorpult og garderobeløsning.



God og moderne standard fra 2012 med parkett på gulv, panelplater på veggene malt i en fin grønnfarge og skjult elektrisk anlegg.



Romslig gang/oppholdsrom som i dag blir benyttet som et lekerom for barna. Rommet passer også fint som en TV-stue om ønskelig.



God standard fra 2012 med parkett på gulv, lyse panelplater på veggene, skjult elektrisk anlegg og downlights i himlingen. To store vindusflater slipper inn fint lys.



I tilknytning til soverommene i tilbygget del har du et lyst og pent baderom fra 2012.



Baderommet har en romslig dusjnisje med både hånd- og regnfallsdusj. Avtrekk via balansert ventilasjon.



Baderommet er også utstyrt med baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, speil med belysning over og vegghengt toalett. Det er fine gulvfliser, deilig gulvvarme, lyse våtromsplater på veggene og downlights i himlingen.



Soverom 4 har adkomst fra gangen ved entréen. Soverommet har god standard med lys parkett på gulv, glatte malte overflater og downlights i himlingen.



På soverommet er det plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt rikelig med oppbevaringsplass i stor plassbygget skyvedørsgarderobe.



I gangen er det også adkomst til et praktisk bad/vaskerom antatt fra 1990-tallet. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på veggene malt med våtromsmaling i 2024 og elektrisk vifte som er fuktstyrt.



Rommet er oppdelt med en praktisk vaskerom-sone bak gardiner. Her har du innredning med skuffer, hyller for oppbevaring og tørkemuligheter. Det er opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og et lite badekar med vegghengt blandebatteri.



Stilren og moderne baderomsinnredning fra 2024 med skuffer og heldekkende servant, rundt speil med belysning over. I denne enden av rommet er det også gulvstående toalett.



Ved spisestuen er det trapp ned til underetasjen som også har egen inngang på fremsiden av boligen.



Trapperom/kjellerrom som er malt i en fin, lys og varm farge. I hjørnet av stuen er det en peisovn fra 2021 som gir god varme på vinterstid.



Romslig kjellerstue med plass til en romslig sofagruppe og tilhørende TV-møblement.



Rommet har lunt teppegulv og overflater malt i en innbydende farge. To store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys.



Om det er behov kan rommet innredes som et 6. soverom.



Koselig krok i kjellerstuen.



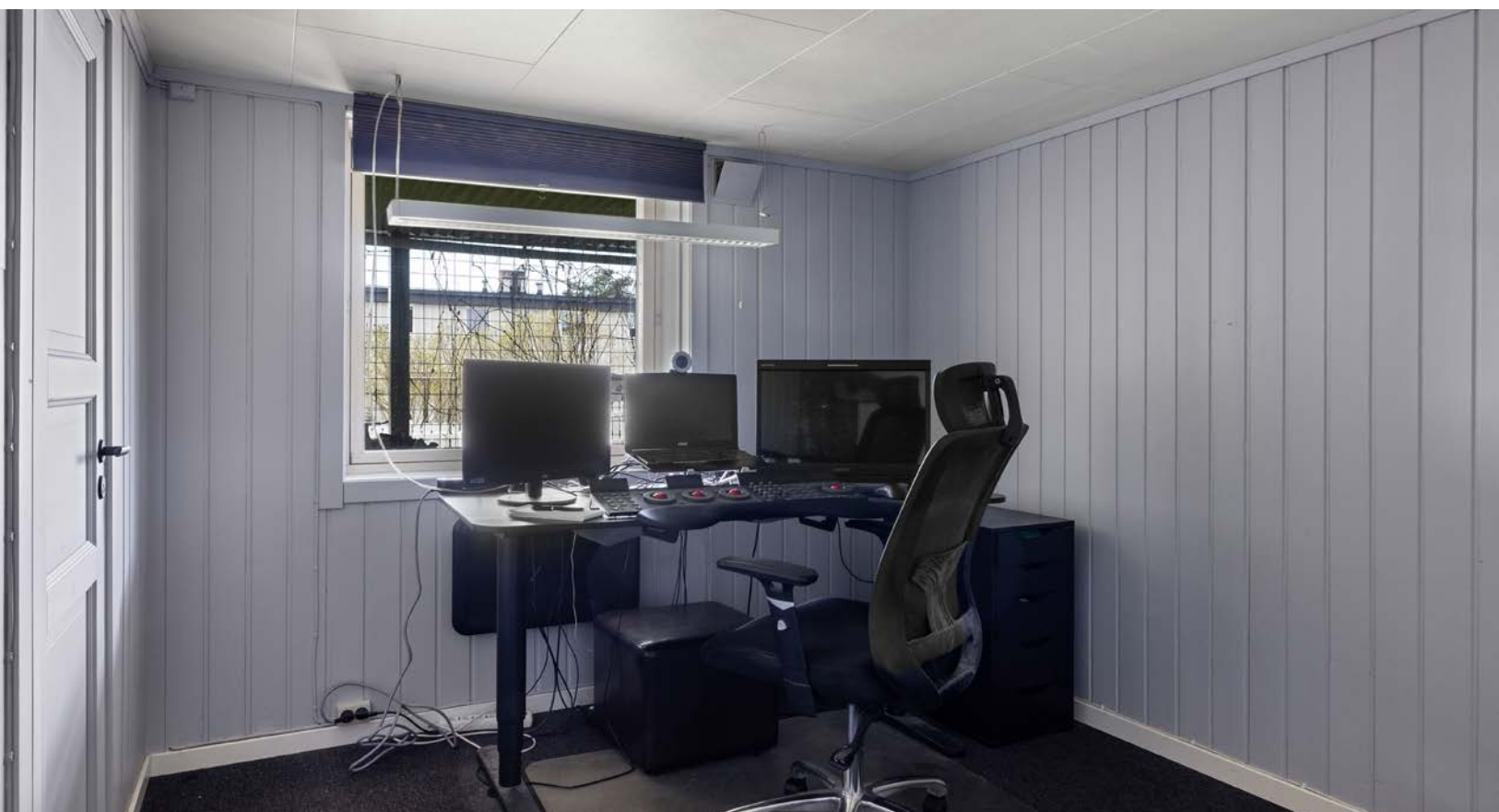
Underetasjen har egen inngang som gir muligheter for hybeldel om ønskelig.



Baderommet i underetasjen er antatt bygget på begynnelsen av 2000-tallet.



Baderommet har fliser på gulv og vegger, varmekabler i gulv og elektrisk styrt vifte.



Soverom 5 som ligger i underetasjen er i dag innredet som et kontor. Rommet har lunt teppegulv og overflater malt i en nydelig blåfarge.



Egen inngang til underetasjen via en hyggelig gruslagt sti.



Ryddig og pent opparbeidet hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning. Forstøtningsmur av lettklinkerblokker ved inngang til underetasje.



Boligen har taktekking fra 2012 og 2001, samt yttervegger kledd med liggende panel som ble overflatebehandlet i 2023 med to strøk.



Gruset innkjøring og parkering med gode parkeringsmuligheter.



Det er montert Easee elbil-lader på husveggen.



Ved inngangspartiet er det en flat hage opparbeidet med plen.



Hagen er i dag godt tilrettelagt for barnelek med en liten lekestue, huskestativ med sklie og trampoline.



Oversiktsbilde av den store, solrike og pent opparbeidede eiendommen.



Boligen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde i Bekkelaget i Ottestad. Det er kort gangavstand til både matbutikker, barnehage, barneskole og ungdomsskole.



Selgers private kveldsbilde.



Selgers private kveldsbilde.



Barnevennlig boligområde med lekeplass og friarealer i nærområdet. Fra boligen er det kun ca. 400 meter til Hoberg barnehage, ca. 700 meter til Arstad barneskole og ca. 800 meter til Ottestad ungdomsskole.



Området kan by på flotte turmuligheter med blant annet Ottestadstien på ca. 15 km som går gjennom et frodig jordbruksområde. En fin tur for hele familien. Like i nærheten ligger også Prestegårdshagan med turstier gjennom skogen.



Til Vikasenteret er det ca. 1,7 km hvor du finner blant annet apotek, Coop Extra, frisør, blomsterbutikk m.m. Det er ca. 3,5 km til Hamar sentrum hvor du finner flere koselige kaféer, restauranter og øvrige byfasiliteter.



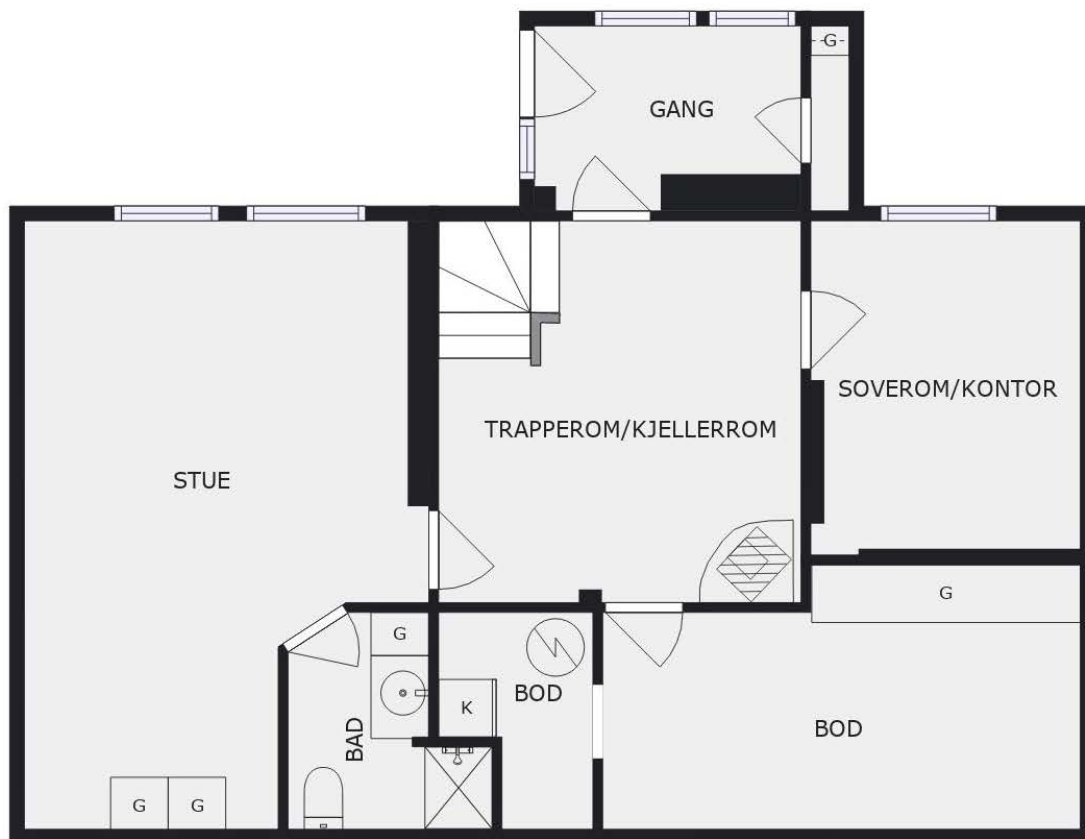
I sentrum ligger også jernbanestasjon med hyppige avganger til Oslo Lufthavn, Lillehammer og Trondheim. Nærmeste bussholdeplass er Kvilavegen som ligger ca. 100 meter fra eiendommen.

# 1. etasje



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

# Underetasje



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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig



Snarvegen 4, 2312 OTTESTAD



STANGE kommune



gnr. 16, bnr. 199

Sum areal alle bygg: BRA: 252 m<sup>2</sup> BRA-i: 243 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.04.2025

Rapportdato: 17.04.2025

Oppdragsnr.: 14566-1812

Referansenummer: LN8494

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli

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 bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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 - Byggeår: 1961

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekkt med betongtakstein.  
Taket er besikttet fra bakkeplan.  
Tilbygget del: Taktekking antatt fra tilbyggingsåret 2012.  
Eldre del: Lagt taktekking i 2001. Kilde: tidligere tilstandsrapport.

Helbeslått pipetopp.  
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.  
Beslag i gradrenner.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Isbordbeslag.  
Takstige.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Yttervegg kledd med liggende panel.  
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2023 med to strøk.  
Tatt bort delevegg mellom to soverom i 2021. Utført av: egeninnsats.

Vinklet saltakkonstruksjon.  
Plassbygget takkonstruksjon.  
Bordet undertak.  
Himling isolert med mineralull.  
Deler med gangbart gulv.  
Ventilasjon igjennom ventiler i gavlvegg.  
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.  
Overbygget takkonstruksjon over inngang.  
Understøttet med tresøyler.

Vinduer med 2 lags isolerglass.  
Observert isolerglass fra 1995 og 2007.  
Vinduer med 3 lags isolerglass.  
Observert isolerglass fra 2013 og 2019.  
Varevindu, 1+1 glass i kott i underetasje.  
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Underetasje:  
Malt ytterdør med 4 små glassfelt, sidefelt glass.  
1.etasje:  
Malt ytterdør med glassfelt. Montert kodelås.  
Skyvedør med 3 lags isolerglass fra 2013.  
Skyvedør med 3 lags isolerglass fra 2013.

Terrasseplatting ved inngang.  
Utvidet terrasseplatting i 2023. Utført av: egeninnsats.  
Utført med terrassebord.  
Areal på ca. 33 m<sup>2</sup> ved inngang.  
Adkomst til åpen balkong fra stue.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Understøttet med tresøyler ned på støpte fundamenter.  
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 27 m<sup>2</sup>.

Utvendig beiset tretrapp med adkomst til balkong. Utført med rekkverk på en side.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med vinylfliser, tregulv, teppe, parkett og fliser.  
Utført innvendige standard hevinger siste 15 år.  
Overflater med malt panel, panel, malte MDF-veggplater og malte plater.  
Malt div.overflater i perioden 2021 til 2024.  
Himlinger med malt panel, folierte takessplater og malt tapet.  
Innfelt downlight i flere himlinger.

Eldre del:  
Etasjeskille over underetasje:  
Støpt dekke i etasjeskille, påforet med tilfarergulv i treverk.  
Tilbygget del med stue mot nord:  
Trebjelkelag, antatt isolert med mineralull.  
Tilbygget del:  
Ingen synlige betonggulv i boligen.  
Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med høy radonaktivitet.  
Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Murt teglpipe. Sotluke i underetasje.  
Peisovn i kjellerstue fra 2021.  
Gnistsikring utført med steinplate under ildsted.

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.  
Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong. Pålagt plater av porebetong (siporeks).  
De fleste kjeller vegger er utforet og kledd.  
Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.  
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.  
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Malt tretrapp til underetasje. Utført med rekkverk av treverk.  
Laminerte innerdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i underetasje er antatt bygget på begynnelsen av 2000 tallet.  
Ingen dokumentasjon.  
Overflater med fliser.  
Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran.  
Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.  
Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.  
Ved et eventuelt fuktsøk er det store sannsynlighet at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget.  
Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.  
Himling med fliser.  
Gulvflater med fliser.  
Varmekabler i baderomsgulv.

## Beskrivelse av eiendommen

Ca. 18 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

Plastsluk.

Bad med vegghengt dusj, baderomsinnredning, del med glassbyggerstein, nedfelt servant, ettgreps blandebatteri og toalett.

Elektrisk styrt vifte.

Tilluft igjennom hull nederst i innerdør.

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte vegger i våtsonen.

Bad/vaskerom i 1.etasje antatt fra 1990 tallet.

Ingen dokumentasjon.

Gulvflater med fliser. Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 16 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Overflater med malte plater.

Overflatebehandlet med våtromsmaling i 2024. Utført av: egeninnsats.

Himling med folierte takessplater.

Bad/vaskerom med servant, togreps blandebatteri, innredning, sluk, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Montert skuffer og servant i 2024. Utført av: egeninnsats.

Ventilasjon igjennom el.vifte. Fuktstyrt.

Takventil, naturlig avtrekk.

Vindusventil.

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

Bad fra tilbyggingsåret.

Ingen dokumentasjon.

Overflater med våtromsplater.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.

Himling med folierte takessplater. Innfelt downlight i himling.

Gulvflater med fliser.

Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.

1:100 fall i dusjsone.

Plastsluk.

Synlig membran og slukmansjett i sluk.

Bad med ettgreps blandebatteri, vegghengt dusj, skuffer, servant og veggmontert toalett.

Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

Balansert ventilasjon.

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

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

HTH innredning fra 2013.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, heltre benkeplate, over og underskap, glatte fronter, kjøkkenøy, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og rustfri kum.

Integrert kjøle, stekeovn, koketopp og dampovn.

Montert komfyrvakt over koketopp.

Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

Kjøkkenventilator.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran i underetasje.

Vannledninger av rør i rør. Del med kobberrør.

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Kloakk antatt luftet over tak.

Eldre del: Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Tilbygget del: Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Aggregat plassert på loft.

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

Varmepumpe fra ca.2021

Varmekabler i 3 baderomsgulv og entré/gang.

Varmtvannsbereder plassert på teknisk rom, 119 liter fra 2019.

Fast tilkoblet.

Skyvedørsgarderobe i entré/gang.

Skyvedørsgarderobe på ett soverom i 1.etasje.

Sluk i teknisk rom i underetasje.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i gang/entré.

Kursene er merket.

Montert strømmåler.

Åpent og skjult ledningsnett.

Brannslukningsapparat fra 2021.

Montert røykvarsler.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.

Eldre del:

Fuktsikring med grunnmursplast.

Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Tilbygget del:

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

Overvannsrør for takrennenedløp.

Eldre del:

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong. Pålagt plater av porebetong (siporeks).

Tilbygget del mot øst:

Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer.

Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

Del mot nord:

Fundamentert på støpte pilarer.

Fundamentene er besiktiget fra åpning under yttervegg, begrenset besiktigelse muligheter.

Forstøtningsmur av lettklinkerblokker ved inngang til underetasje.

Nedgravd oljetank.

Eier opplyser: Oljetank er sanert. Utført av: firma.

Fremlagt faktura fra 2021.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig

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

Det er fremlagt søknad om bruksendring og tillatelse til bruksendring av rom i underetasje.

#### Frittliggende utebod

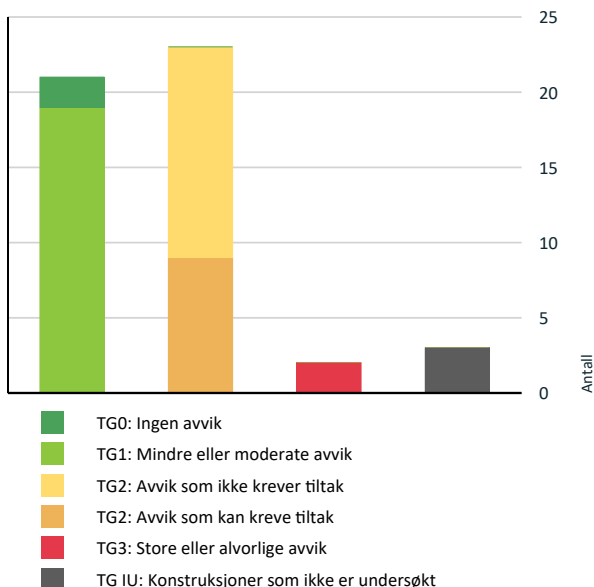
- Det foreligger ikke tegninger

#### Lekestue

- Det foreligger ikke tegninger

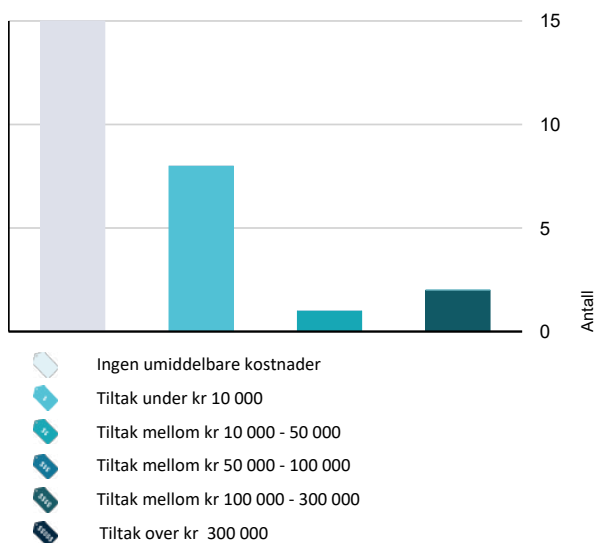
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 og lekestue er kun enkelt beskrevet.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - 2 [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1961

**Kommentar**  
Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Hjemmelshaver bor i boligen.

### Standard

Standard fra byggeårene, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter.

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      |           |                                                                                                    |
|------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2012 | Tilbygg   | Med gang, soverom, soverom 2, soverom 3 og bad mot øst. Kilde: eiers opplysning.                   |
|      | Tilbygg   | Med stue mot nord. Antatt utført på 1990 tallet.                                                   |
|      | Tilbygg   | Del av entré. Ukjent byggeår.                                                                      |
|      | Ombygging | Tatt bort delevegg i underetasje. Ombygget til kjellerstue. Utført i 2023. Utført av: egeninnsats. |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Takflatene er tekket med betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Tilbygget del: Taktekking antatt fra tilbyggingsåret 2012.

Eldre del: Lagt taktekking i 2001. Kilde: tidligere tilstandsrapport.

**Årstall:** 2012      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe mosegroing på taktekking.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mose bør fjernes.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### 1 TG 2 Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.

Beslått luftehett for avtrekkskanaler.

Beslag i gradrenner.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Isbordbeslag.

Takstige.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### 1 TG 2 Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med liggende panel.

Kledningen er sist overflatebehandlet i 2023 med to strøk.

Tatt bort delevegg mellom to soverom i 2021. Utført av: egeninnsats.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### 1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Vinklet saltakkonstruksjon.

Plassbygget takkonstruksjon.

Bordet undertak.

Himling isolert med mineralull.

Deler med gangbart gulv.

Ventilasjon igjennom ventiler i gavlvegg.

Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Understøttet med tresøyler.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Synlige spiker i undertak.

Det er påvist synlig svertesopp/fuktskjolder i undertak. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Antatt etter tidligere fuktproblematikk.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Lufting/ventilering bør forbedres.

# Tilstandsrapport

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## ! TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass.  
Observert isolerglass fra 1995 og 2007.  
Vinduer med 3 lags isolerglass.  
Observert isolerglass fra 2013 og 2019.  
Varevindu, 1+1 glass i kott i underetasje.  
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

## ! TG 1 Dører

Underetasje:  
Malt ytterdør med 4 små glassfelt, sidefelt glass.  
1.etasje:  
Malt ytterdør med glassfelt. Montert kodelås.  
Skyvedør med 3 lags isolerglass fra 2013.  
Skyvedør med 3 lags isolerglass fra 2013.

## ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning ved inngang.  
Utvidet terrasseplattning i 2023. Utført av: egeninnsats.  
Utført med terrassebord.  
Areal på ca. 33 m<sup>2</sup> ved inngang.

## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Adkomst til åpen balkong fra stue.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Understøttet med tresøyler ned på støpte fundamenter.  
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 27 m<sup>2</sup>.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

§ 12-15 i Byggeteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk  
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.  
Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.  
Målt rekkverkshøyde: Ca. 89 cm.  
Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Utvendige trapper

Utvendig beiset tretrapp med adkomst til balkong. Utført med rekkverk på en side.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler håndløper på en side.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## INNSENDIG

## ! TG 2 Overflater

Gulvflater med vinylfliser, tregulv, teppe, parkett og fliser.  
Utført innvendige standard hevinger siste 15 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitt parkett i stue/kjøkken.

Kloremerker på listverk.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 1 Overflater - 2

Overflater med malt panel, panel, malte MDF-veggplater og malte plater.

Malt div. overflater i perioden 2021 til 2024.

Himlinger med malt panel, folierte takessplater og malt tapet. Innfelt downlight i flere himlinger.

## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Eldre del:

Etasjeskille over underetasje:

Støpt dekke i etasjeskille, påført med tilfarergulv i treverk.

Tilbygget del med stue mot nord:

Trebjelkelag, antatt isolert med mineralull.

Tilbygget del:

Ingen synlige betonggulv i boligen.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

#### Underetasje:

Målt høydeforskjell på ca. 1,5 cm i kjellerstue.

#### 1. etasje:

Målt høydeforskjell på ca. 1,5 cm i stue.

Målt høydeforskjell på ca. 2 cm i gang i tilbygget del.

#### 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 2 Pipe og ildsted

Murt teglpipe. Sotluke i underetasje.

Peisovn i kjellerstue fra 2021.

Gnistsikring utført med steinplate under ildsted.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvis ris i murpuss ved rørgjennomføring til pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ! TG 2 Rom Under Terreng

#### Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong. Pålagt plater av porebetong (siporeks).

De fleste kjeller vegger er utført og kledd.

Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

#### Vurdering av avvik:

- 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**



## ! TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp til underetasje. Utført med rekkverk av treverk.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Innvendige dører

Laminerte innerdører.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

Badet er antatt bygget på begynnelsen av 2000 tallet.  
Ingen dokumentasjon.

### UNDERETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.  
Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.  
Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.  
Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynlig at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget.  
Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.  
Himling med fliser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes.  
Riss i flisfuger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

### UNDERETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.  
Varmekabler i baderomsgulv.  
Ca. 18 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Lokalt fall.

#### 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 andre avvik:

Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### UNDERETASJE > BAD

## ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### UNDERETASJE > BAD

## ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med vegghengt dusj, baderomsinnredning, del med glassbyggerstein, nedfelt servant, ettgrens blandebatteri og toalett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Behov for justering/stramming av skapdører.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### UNDERETASJE > BAD

## ! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.  
Tilluft igjennom hull nederst i innerdør.

### UNDERETASJE > BAD

## ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte vegger i våtsonen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

# Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte vegger i våtsonen.

## Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 3 Generell

Bad/vaskerom antatt fra 1990 tallet.  
Ingen dokumentasjon.  
Gulvflater med fliser. Varmekabler i baderomsgulv.  
Ca. 16 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Overflater med malte plater.  
Overflatebehandlet med våtromsmaling i 2024. Utført av: egeninnsats.  
Himling med folierte takessplater.  
Bad/vaskerom med servant, togreps blandebatteri, innredning, sluk, badekar og opplegg for vaskemaskin.  
Ventilasjon igjennom el.vifte. Fuktstyrt.  
Takventil, naturlig avtrekk.  
Vindusventil.  
Montert skuffer og servant i 2024. Utført av: egeninnsats.

## Vurdering av avvik:

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

Bom og sprekk i flere fliser.

Vindu i våtsonen.

Sprekk i toalett.

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.

Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at badet/våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## 1.ETASJE > BAD

### Generell

Bad fra tilbyggingsåret.  
Ingen dokumentasjon.

## 1.ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med våtromsplater.  
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.  
Himling med folierte takessplater. Innfelt downlight i himling.

## 1.ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.  
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
1:100 fall i dusjsone.

## 1.ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.  
Synlig membran og slukmansjett i sluk.

## 1.ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med ettgreps blandebatteri, vegghengt dusj, skuffer, servant og veggmontert toalett.  
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

## 1.ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1.ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Ingen skade konstatert.

Det er påvist fuktsperre bak plate mot bad. Skal kun være ett tettesjikt på bad.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak, men bør jevnlig observeres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 1 TG 2 Overflater og innredning

HTH innredning fra 2013.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, heltre benkeplate, over og underskap, glatte fronter, kjøkkenøy, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebeholder og rustfri kum.

Integrert kjøle, stekeovn, koketopp og dampovn.

Montert komfyrvakt over koketopp.

Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekk i koketopp.

Eier opplyser: Quooker er defekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 1 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG 2 Vannledninger

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran i underetasje.

Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.

Fordelerstokk til rør i rør antatt plassert i skap under servant på bad i tilbygget del. Ikke besiktiget.

#### Vurdering av avvik:

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

Skap i vegg under servant ikke besiktiget. Ikke tilgjengelig ved befaring.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### 1 TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør).  
Kloakk antatt luftet over tak.

#### 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

#### 1 TG 1 Ventilasjon

Eldre del: Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Tilbygget del: Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Aggregat plassert på loft.

#### 1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

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

Varmepumpe fra ca.2021

Varmekabler i 3 badromsgulv og entré/gang.



#### 1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert på teknisk rom, 119 liter fra 2019.  
Fast tilkoblet.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### 1 TG 1U Andre installasjoner

Skyvedørsgarderobe i entré/gang.

Skyvedørsgarderobe på ett soverom i 1.etasje.

Sluk i teknisk rom i underetasje.

#### 1 TG 1 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

*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 i gang/entré.  
Kursene er merket.  
Montert strømmåler.  
Åpent og skjult ledningsnett.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Arbeidsbeskrivelse:**  
**Nytt tilbygg, omfattende restaurering av gammelt anlegg.**  
**Fremlagt samsvarserklæring fra 2014.**  
**Arbeidsbeskrivelse:**  
**Montere Pax vifte bad med hull ut!**  
**Fremlagt samsvarserklæring fra 2025.**  
**Arbeidsbeskrivelse:**  
**Lamper ved speil.**  
**Fremlagt samsvarserklæring fra 2024.**  
**Arbeidsbeskrivelse:**  
**Strømkontrollpakke fra futurehome.**  
**Fremlagt samsvarserklæring fra 2023.**  
**Arbeidsbeskrivelse:**  
**Utestikk til varmepumpe hentet fra kurs til soverom.**  
**Fremlagt samsvarserklæring fra 2022.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Arbeidsbeskrivelse:**  
**Nytt tilbygg, omfattende restaurering av gammelt anlegg.**  
**Fremlagt samsvarserklæring fra 2014.**  
**Arbeidsbeskrivelse:**  
**Montere Pax vifte bad med hull ut!**  
**Fremlagt samsvarserklæring fra 2025.**  
**Arbeidsbeskrivelse:**  
**Lamper ved speil.**  
**Fremlagt samsvarserklæring fra 2024.**  
**Arbeidsbeskrivelse:**

**Strømkontrollpakke fra futurehome.**

**Fremlagt samsvarserklæring fra 2023.**

**Arbeidsbeskrivelse:**

**Utestikk til varmepumpe hentet fra kurs til soverom.**

**Fremlagt samsvarserklæring fra 2022.**

5. 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**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

10. 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**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. 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**



## Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

*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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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 2021.  
Montert røykvarsler.

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 røykvarsler 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.

### 1 TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Eldre del:  
Fuktsikring med grunnmursplast.  
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Det er påvist skade i grunnmursplast over terreng.  
Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg, årsaken kan være mangler på fuktsikring og drenering.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### 1 TG 1U Fuktsikring og drenering - 2

Tilbygget del:  
På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering. Overvannsrør for takrennedløp.

### 1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Eldre del:  
Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegg av sparesteinsbetong. Pålagt plater av porebetong (siporeks).

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Riss i murpuss.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### 1 TG 1 Grunnmur og fundamenter - 2

Tilbygget del mot øst:  
Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer.  
Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

### 1 TG 1 Grunnmur og fundamenter - 3

Del mot nord:  
Fundamentert på støpte pilarer.  
Fundamentene er besiktiget fra åpning under yttervegg, begrenset besiktigelse muligheter.

### 1 TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av lettklinkerblokker ved inngang til underetasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ! TG 0 Terrenforhold

Ingen spesielle anmerkninger.

## ! TG 1 Oljetank

Nedgravd oljetank.

Eier opplyser: Oljetank er sanert. Utført av: firma.

Fremlagt faktura fra 2021.

## Bygninger på eiendommen

### Frittliggende utebod

**Anvendelse**

Lager.

**Byggeår****Kommentar**

Ukjent byggeår.

**Standard**

Standard fra byggeåret.

**Vedlikehold**

Greit ivaretatt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

**Beskrivelse****Innvendig:**

Gulvflater med vinylbelegg.

Overflater med malt panel.

Himling med malt panel.

Vindu med ettlags glass.

**Utvendig:**

Fundamentert på lettklinkerblokker.

Yttervegg kledd med liggende panel.

Saltakkonstruksjon.

Takflatene er tekket med pappshingel.

Taket er besikket fra bakkeplan.

Panelt ytterdør.

**Avvik:**

Mangler takrenner og nedløp.

Noe mosegroing på takteking.

Panel er stedvis langt ned mot terreng, fare for fuktopptrekk og forvittringer.

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

## Lekestue

**Anvendelse**

Lekestue.

**Byggeår****Kommentar**

Ukjent byggeår.

**Standard**

Standard fra byggeåret.

**Vedlikehold**

Greit ivaretatt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

**Beskrivelse**

Innvendig:

Overflater med malt panel.

Himling med malt panel.

Utvendig:

Fundamentert på lettklinkerblokker.

Yttervegger av laftepanel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpapp.

Platting ved inngang.

Overbygget tak over inngang.

Avvik:

Mangler takrenner og nedløp.

Skadet takpapp.

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

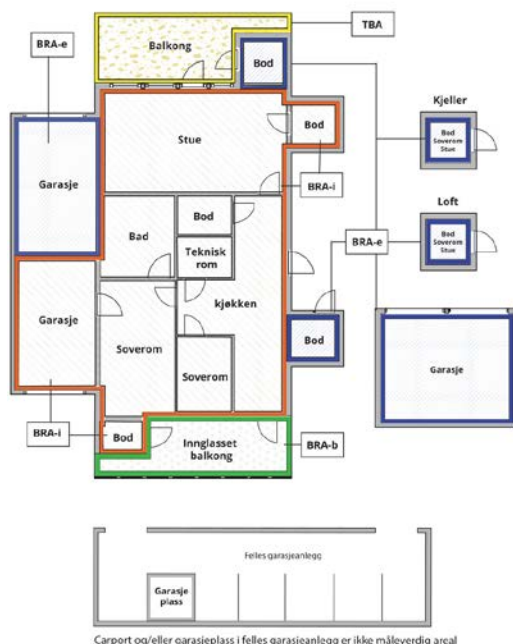
## Hva er måleverdig areal?

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 dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



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

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Underetasje    | 73                            |                             |                            | 73  |                                 |
| 1.etasje       | 170                           |                             |                            | 170 | 60                              |
| <b>SUM</b>     | <b>243</b>                    |                             |                            |     | <b>60</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>243</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Underetasje | Entré, Kott, Kjellerstue, Soverom, Bad, Lagerrom, Teknisk rom, Kontor/soverom               |                             |                            |
| 1.etasje    | Entré/gang, Bad/vaskerom, Soverom, Stue/kjøkken, Gang, Bad, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4 |                             |                            |

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er fremlagt søknad om bruksendring og tillatelse til bruksendring av rom i underetasje.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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

| Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                            |                             |                            |     |                                 |
|-------------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| Etasje                        | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1.etasje                      |                            | 9                           |                            | 9   |                                 |
| <b>SUM</b>                    |                            | <b>9</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b>                | <b>9</b>                   |                             |                            |     |                                 |

#### Romfordeling

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

#### Kommentar

Areale er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

##### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtetnisk 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:

#### Lekestue

##### Ny arealstandard

| Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                            |                             |                            |     |                                 |                            |                 |
|-------------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|----------------------------|-----------------|
| Etasje                        | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke målverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| 1.etasje                      |                            |                             |                            |     |                                 | 3                          | 3               |
| <b>SUM</b>                    |                            |                             |                            |     |                                 | <b>3</b>                   | <b>3</b>        |
| <b>SUM BRA</b>                |                            |                             |                            |     |                                 |                            |                 |

#### Romfordeling

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

#### Kommentar

Lekestue har ikke målverdig areal. Ca. areal: 3m<sup>2</sup>

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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             | 228        | 15         |
| Frittliggende utebod | 0          | 9          |
| Lekestue             | 0          | 0          |

#### Kommentar

Enebolig Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Frittliggende utebod Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lekestue Lekestue har ikke målverdig areal. Ca. areal: 3m<sup>2</sup>

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede                | Rolle         |
|-----------|--------------------------|---------------|
| 09.4.2025 | Erik Sørli               | Takstingeniør |
|           | Hanne Mæhlum Gudmundsrud | Kunde         |
|           | Kenneth Gudmundsrud      | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde            | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|----------------------|------------------|------------|
| 3413 STANGE | 16   | 199  |      | 0    | 981.1 m <sup>2</sup> | Eiendomsverdi.no | Eiet       |

### Adresse

Snarvegen 4

### Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Hanne Mæhlum

Gudmundsrud

1/2 Hjemmelshaver: Kenneth Gudmundsrud

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Ottestad i Stange kommune.

Veletablert boligfelt med eneboliger.

Solrik og fin beliggenhet, bolig med utearealer og balkong orientert mot vest.

Hamar sentrum ca. 3,5 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

Eiendommen ligger i ett regulert område.

### Om tomten

Hellende tomt mot vest.

Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.

Gruset innkjøring og parkering.

Delvis innhegnet med gjerde og hekk.

Forstøtningsmur av lettklinkerblokker ved inngang til underetasje.

## Siste hjemmelsovergang

| År   | Type       |
|------|------------|
| 2021 | Tvangssalg |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

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

## Revisjoner

| Versjon | Dato       | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 17.04.2025 |           |

# 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.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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 funksjonssprøving 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/LN8494>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                     |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Meglerfirma                                                         |                     |
| Aktiv EM Hamar                                                      |                     |
| Oppdragsnr.                                                         |                     |
| 1213250062                                                          |                     |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn       |
| Hanne Mæhlum Gudmundsrud                                            | Kenneth Gudmundsrud |
| Gateadresse                                                         |                     |
| Snarvegen 4                                                         |                     |
| 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                                                                  | 2021                |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                     |
| Antall år                                                           | 4                   |
| Antall måneder                                                      | 0                   |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                     |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                     |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                     |
| Forsikringsselskap                                                  | Tryg                |
| Polise/avtalnr.                                                     |                     |

Document reference: 1213250062

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noen sprekker i fliser på gulvet på bad/vaskerom.

Initialer selger: HMG, KG

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bad/vaskerom: installert lamper over speil og vifte. Koblet til vask. Maling av vegger og bytte av innredning er gjort selv.

Arbeid utført av

Mjøsen Elektro og Rørlegger Tor-Egil Ruud

Filer

[NHO 5 Sikre Samsvarserklæring Inst. Sign. IM \(13336\).pdf](#)

[NHO 5 Sikre Samsvarserklæring Inst. Sign. IM Samsvarserklæring \(13127\).pdf](#)

[Faktura 10140.pdf](#)

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre 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

- Installert elbillader - Nye utekontakter - Smart strømstyring av varmekabler på badene i 1. etasje, varmtvannsbereder og utelys.

Arbeid utført av

Mjøsen Elektro og Arne Hansen Installasjon

Filer

[Samsvar .pdf](#)

[010163\\_dok.pdf](#)

[008745\\_dok.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Easee-lader, 32A

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Filer

[Arnkvæm faktura oljetank.pdf](#)

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☒ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utvidet terrasse i 2023 selv.

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

Beskrivelse

Mottok nabovarsel 11. april om at huset i Snarvegen 6 skal rives og nytt hus skal bygges.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapporten fra takstmann.

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

Document reference: 1213250062

## 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: 1213250062

| NAME OF SIGNER    | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|-------------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Hanne Gudmundsrud | 87439c5c220622f08b4961<br>0a96f74dc64b011891 | 24.04.2025<br>18:10:04 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

| NAME OF SIGNER      | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|---------------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Kenneth Gudmundsrud | e75ccbbc942ac94155b2bc3<br>dce72a6178e79505f | 24.04.2025<br>10:53:56 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1213250062

- 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>

# Snarvegen 4

Nabolaget Øvre Bekkelaget/Steen - vurdert av 25 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

|                                            |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Kvilavegen<br>Linje B22, 688               | 2 min<br>0.1 km |
| Hamar stasjon<br>Linje F6, RE10, RE11, R60 | 6 min<br>3.4 km |
| Oslo Gardermoen                            | 57 min          |

## Skoler

|                                                                  |                  |
|------------------------------------------------------------------|------------------|
| Arstad skole (1-7 kl.)<br>282 elever, 18 klasser                 | 9 min<br>0.7 km  |
| Hoberg skole (1-7 kl.)<br>380 elever, 21 klasser                 | 13 min<br>1.1 km |
| Steinerskolen på Hedemarken (1-10 kl.)<br>206 elever, 13 klasser | 23 min<br>1.9 km |
| Ottestad ungdomsskole (8-10 kl.)<br>257 elever, 12 klasser       | 10 min<br>0.8 km |
| Storhamar videregående skole<br>410 elever                       | 12 min<br>5.9 km |
| Jønsberg landbruksskole<br>219 elever, 6 klasser                 | 10 min<br>7.8 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                |        |
|----------------|--------|
| Ottestadhallen | 12 min |
|----------------|--------|



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

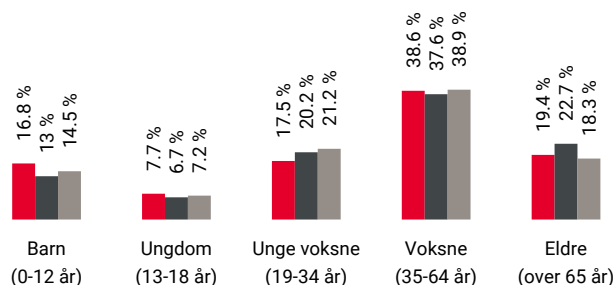
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



| Område                | Personer  | Husholdninger |
|-----------------------|-----------|---------------|
| Øvre Bekkelaget/Steen | 1 204     | 491           |
| Hamar                 | 35 200    | 17 895        |
| Norge                 | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                           |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
| Hoberg barnehage (1-5 år)<br>43 barn      | 5 min<br>0.4 km  |
| Holmlund barnehage (1-5 år)<br>82 barn    | 16 min<br>1.4 km |
| Nedre Tømte barnehage (1-5 år)<br>76 barn | 20 min<br>1.7 km |

## Dagligvare

|                                            |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Spar Bekkelaget<br>Post i butikk, PostNord | 5 min<br>0.4 km |
| Kiwi Ottestad<br>PostNord                  | 11 min<br>1 km  |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Hamar kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Støynivået

Lite støynivå 91/100



### Gateparkering

Lett 88/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100

## Sport

|   |                        |        |   |
|---|------------------------|--------|---|
| ⚽ | Skaunvegen             | 5 min  | 🚶 |
|   | Ballspill              | 0.5 km |   |
| ⚽ | Ottestadbanen ballbane | 9 min  | 🚶 |
|   | Ballspill, fotball     | 0.7 km |   |
| 🚴 | Spenst Ottestad        | 7 min  | 🚶 |
| 🚴 | Espern treningssenter  | 5 min  | 🚗 |

## Boligmasse



79% enebolig  
3% rekkehus  
7% blokk  
11% annet

«Rolig område. Kort vei til Hamar.»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester



Vikasenteret

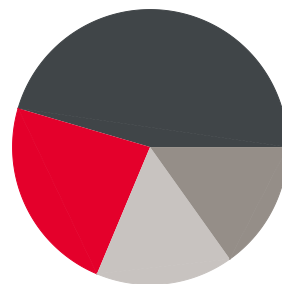
17 min 🚶



Boots apotek Vikasenteret

17 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



23% i barnehagealder  
45% 6-12 år  
15% 13-15 år  
16% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

46%

Øvre Bekkelaget/Steen

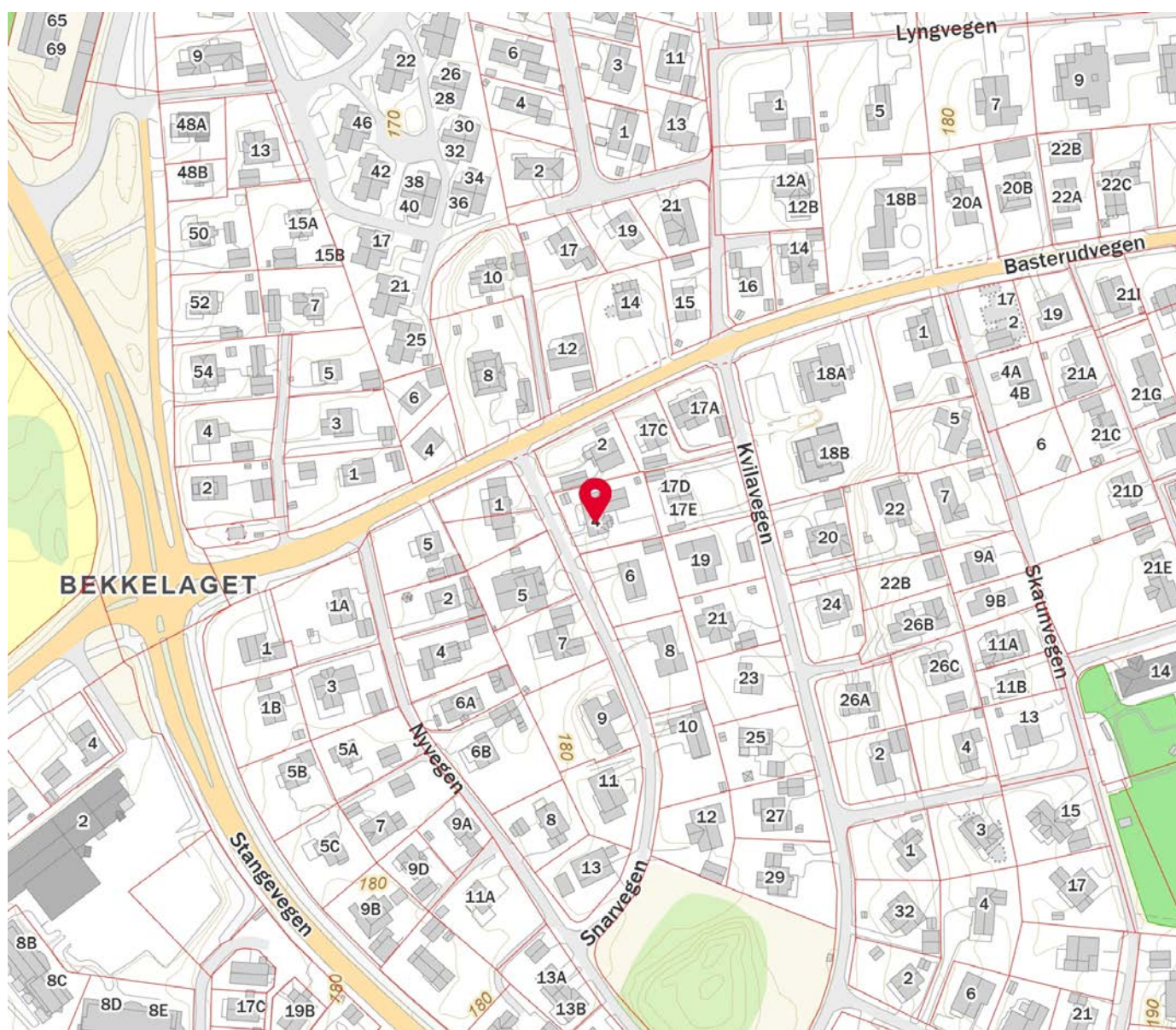
Hamar

Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 38% | 33%   |
| Ikke gift     | 51% | 54%   |
| Separert      | 8%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Hamar kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

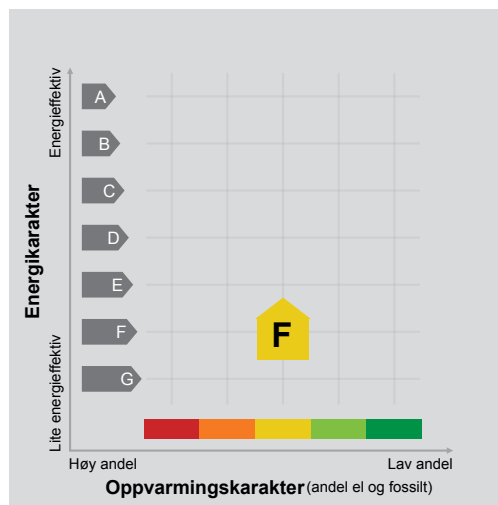


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Hamar kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Snarvegen 4              |
| Postnummer        | 2312                     |
| Sted              | OTTESTAD                 |
| Kommunenavn       | Stange                   |
| Gårdsnummer       | 16                       |
| Bruksnummer       | 199                      |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 152933843                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-109504 |
| Dato              | 23.04.2025               |



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9. 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, 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](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](https://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](http://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](mailto: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 ikraftttredelse 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 avgis.
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:** Snarvegen 4  
2312 OTTESTAD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Fredrik Lien

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 472 54 889  
**E-post:** fredrik.lien@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre