



aktiv.

Illevegen 15, 2312 OTTESTAD

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



Eiendomsmegler

Katrine Bakken Larsen

Mobil 404 84 799

E-post katrine.bakken.larsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

Strandgata 61, 2317 Hamar. Tlf. 62 55 58 20

DITT NYE HJEM?

Velkommen til Ilvegen 15 og denne fine familieboligen med beliggenhet i Bekkelaget i Ottestad!

Eneboligen ligger i en rolig og barnevennlig gate og passer perfekt for barnefamilien. Den inneholder bl.a. fire soverom, to bad og flere stuer, i tillegg til kontor og gode lagringsmuligheter i kjeller. Den store, skjermede hagen gir i tillegg meget god boltreplass ute. Utleiedel med stue/kjøkken, soverom og bad som gir gode inntekter. Beliggende i et etablert boligområde med kort vei til både barnehager og skoler. Det er ca. 3 km til Hamar sentrum.

- Lyse innvendige overflater
- Stor hage og terrasse på ca. 140 m²
- Utleiedel pusset opp i 2020/2021
- Meget kort vei til Ottestad idrettsplass
- Gode bussforbindelser i område

Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 100 000,-
Omkostn.: Kr 178 850,-
Total ink omk.: Kr 7 278 850,-
Selger: Anders Granli og Maria Grøndahl

Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 6, bnr. 377
Oppdragsnr.: 1213250086

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 282 m²/313 m²
Tomtstr.: 1517.3 m²

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	51
Tilstandsrapport	54
Egenerklæring	82
Energiattest	88
Budskjema	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 282 m²

BRA - e: 31 m²

BRA totalt: 313 m²

TBA: 294 m²

Enebolig.

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 177 m² Hoveddel: Gang, kjøkken, spisestue, stue, gang, kontor/mellomgang, TV-stue, fire soverom, bad, toalettrom og trapperom.

BRA-i: 26 m² Utleiedel: Gang, stue/kjøkken, soverom og bad.

Kjeller

BRA-i: 79 m² Gang, bad/vaskerom, mediarom/kjellerstue og to lagerrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

140 m² Terrasse hoveddel.

7 m² Terrasse utleiedel.

Garasje.

1. etasje

BRA-e: 31 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Hems over soverom har ikke målverdig areal: Ca. areal: 5m².

Tomtebeskrivelse

Eiertomt. Tomten er opparbeidet med en stor hage med trær, hekk og diverse beplantning. Gårdsplass og adkomstareal med belegningsstein.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 1 517,3 m² og et historisk oppgitt areal på 1 411 m². Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument.

De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Boligen ligger fint til i Bekkelaget i Ottestad med det meste man trenger i hverdagen like i nærheten. Det er ca. 1 km til Vikasenteret med blant annet dagligvarebutikk, apotek, blomsterbutikk mm. Nærmeste dagligvarebutikk er Bunnpris som ligger ca. 700 meter fra boligen. Det er ca. 3 km til Hamar sentrum, med et rikt utvalg av butikker og ulike servicefasiliteter.

Hamar kan ellers by på en rekke flotte restauranter og kaféer. Victoriahaven, Il Teatro, Nagomi og Stallgården er eksempler på hyggelige steder hvor god mat kan nytes. Kafé Larsen og Kai og Mattis er svært populære kaféer med lun atmosfære og gode kaker. CC Hamar er et kjøpesenter med over 80 butikker og spisesteder. Her finnes det noe for alle og enhver. I sentrum ligger også Kulturhuset, hvor du finner bibliotek, kino og en rekke konserter og underholdningstilbud året igjennom. Fra sentrum er det også kort vei ned til Koigen som er et flott friområde med blant annet sandstrand, sandvolleyballbaner, basketballbane, skateanlegg og ikke minst det Norgeskjente stupetårnet. Her kan både store og små kose seg. Ved vannkanten ligger også Mjøsfronten som har servering av mat og drikke i sommerhalvåret. I Hamar sentrum finner du jernbanestasjonen som har hyppige togavganger til Oslo og Trondheim.

Er du glad i å trene finnes det mange tilbud- Nærmeste er Spenst Ottestad som ligger ca. 750 meter fra eiendommen. Ellers er det kun en kort kjøretur over Stangebrua før du er på treningssenteret Espern. For de som er glad i å være utendørs, er Ottestadstien en populær tursti som strekker seg over 15 km. Den går gjennom frodige jordbruksområder og langs Mjøsa. Det er kun et par hundre meter opp til Ottestad idrettsplass hvor fotballaget Ottestad spiller sine hjemmekamper. I vinterhalvåret når forholdene tillater det, blir det kjørt opp skiløyper rundt anlegget. Perfekt for de minste barna.

Byggemåte

Takflatene er tekket med takpanner. Taket er besikket fra bakkeplan. Taktekking fra 1997 og 2007. Kilde: tidligere tilstandsrapport. Helbeslått pipetopp. Beslått luftehatt for avtrekkskanaler. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Takstige. Isbordbeslag. Vannbrettbeslag på vinduer. Beslag i overgang tak og vegg. Beslag i gradrenner. Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlveggene. Del med liggende panel. Kledningen er sist overflatebehandlet i 2020. Synlig musebånd og lufting bak panel.

Brannskillevegg mot leilighet antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret. Vinklet saltakkonstruksjon. Eldre del: Fabrikerte w-takstoler. Undertak med sponplater. Himling isolert med mineralull. Del med gangbart gulv på loft. Deler av loft/takkonstruksjon er ikke besiktiget. Tilbygget del med soverom mot vest: Åpen himling. Lukket og kledd takkonstruksjon. Himling antatt isolert med mineralull. Delvis overbygget takkonstruksjon over veranda. Lukket og kledd himling. Understøttet med tresøyler. Tilbygget del mot nord: Utført med fabrikerte w-takstoler. Bordet undertak. Himling isolert med mineralull. Loft besiktiget fra åpning til tilbygget del, begrenset besiktigelse muligheter av loft. Trevinduer med koblet glass. Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2006 og 2019. Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2017 og 2019. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

1. etasje: Malt ytterdør med 5 små glassfelt. Montert kodelås. To-fløyet terrassedør fra 2012. Skyvedør med 2 lags isolerglass fra 2006.

1. etasje med leilighet: Terrassedør med 2 lags isolerglass. Malt ytterdør. Adkomst til delvis overbygget veranda. Støpte fundamenter. Utført med terrassebord. Utvidet terrasse og bygget pergola tak i 2024. Areal på ca. 140 m². Adkomst til terrasseplattning fra leilighet. Utført med terrassebord og levegg. Areal på ca. 7 m² ved stue. Støpt trapp ved inngang. Belagt med steinheller.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport 30.04.2025, utført av Sørli Takst AS.

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:

- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Takteking fra 1997: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Undertak antatt fra byggeårene. Noe mosegroing på takteking.

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

- Veggkonstruksjon: Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvittringer.

- Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist andre avvik: Det er påvist fuktskjolder i undertak. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Tørt ved befaring. Synlige spiker i undertak. Mineralull ligger helt inntil raftet, begrenset lufting ved raft. Isolasjon ligger noe uryddig.

- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Knekt vrider til ett vindu på ett soverom.

- Dører: Behov for justering av ytterdør til eldre del. Eier opplyser: Eldre terrassedør på utleieleiligheten opplyses å være vanskelig å stenge innenfra.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Konstruksjonene har skjevheter.

- Radon: Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Grunnmur og fundamenter: Det er påvist kalkutslag på utsiden av grunnmur.
- Avtrekk kjøkken i utleiedel: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

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

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Slitt platting ved utleiedel.
- Innvendige overflater: Slitt gulv i stue.
- Pipe og ildsted: Rust på sotluke. Det er påvist riss i ildstein.
- Krypkjeller: Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng. Grunnmursplast er steder under terreng. Grunnmursplast er ikke festet i topplist. Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg, årsaken kan være mangler på fuktsikring og drenering.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Overflater vegger og himling på bad/vaskerom: Det er uegnede materialer i våtsoner. Ikke fuktsikre overflater, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
- Overflater og innredning på kjøkken: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Overflater vegger og himling på bad: Vindu i våtsonen.

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

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist andre avvik: Sprekk i gulv i lagerrom. Målt høydeforskjell på ca. 4 cm i stue/kjøkken (del med leilighet).

- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk på begge sider.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad: Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvens/behov for tiltak), øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

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?: Ja, tidligere svarte flekker på silikonfuger i dusj på hovedbad i 1. etasje. Dette er fjernet og det er lagt nye fuger. Det var lekkasje fra bryter til boblebad i desember 2024. Dette ble ordnet av Rørleggern Hamar AS i desember 2024. Byttet blandeventil på varmtvannsbereder på vaskerom i kjeller i februar 2024 - utført av Rørleggern Hamar AS. Membran og flislegging på bad i utleiedel i 2021 - utført av Murer Kjell-Arne Olsen AS.
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad: Skiftet bryter boblebad og blandeventil til varmtvannsbereder(Rørleggern Hamar AS) Smurt membran og lagt fliser på bad utleieleilighet (Murer Kjell-Arne Olsen AS) Nye fuger i deler av dusj gjort ved egeninnsats 2025. Arbeid utført av Rørleggern Hamar AS, Murer Kjell-Arne Olsen AS.
- 2.1.: Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?: Ja, ny membran på bad i utleiedel i 2021.
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?: Ja, forrige eieren opplyste at tidligere eier opplevde fukt i en av bodene i kjelleren (sør). Etter drenering utført av forrige eier har ikke dette vært noe problem. I vår eiertid har vi ikke opplevd problemer rundt dette.
8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?: Noe skjevhet i gulv på stue, men har ikke merket noen endringer i vår eiertid. Noe sprekker i gulv i bod kjeller, men ser ingen endringer i vår eiertid.
9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?: Ja, tidligere observert sølvkre i kjeller, satt ut feller og ser en forbedring av dette.
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?: Ja, kun av faglært. Installasjon av varmepumpe i august 2021 (Elektor) Opplegg til el-bil-lader med overspenningsvern november 2023 (KB Elektro) Varmekabler bad utleiedel nytt strømanlegg utleiedel 2020/2021 (Brødrene Melby). Arbeid utført av Elektor installasjon AS, KB Elektro AS, Brødrene Melby AS
- 11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?: Ja.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?: Ja, to stykk i garasje, én installert av forrige eier (installert av Storhamar Elektro), den andre installert november 2023 (KB Elektro AS). Sistnevnte er en type lader lagd for tilkobling til trafo som omgjør strøm - denne følger ikke med ved kjøp.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Bygd ut terrasse med pergola i 2024.

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?: Ja, det er en utleieleilighet tilknyttet boligen, med egen inngang, ombygget fra garasje i 1991.

Pusset opp av oss i 2020/2021 - herunder nytt bad, nytt kjøkken, nytt gulv, ny belysning, enkelte nye vegger og malt alle flater.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?: Ja, utleieleiligheten ble ombygd før vår eiertid. Vi antar den er godkjent, da den har eget bolignummer H0102. Hovedhuset har H0101.

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?: Ja, Det er planlagt bygging av boliger på stor nabotomt i vest.

21. Er det foretatt radonmåling?: Ja, tidligere eier opplyste at de foretok måling i 2003.

21.1. Radonmåling: År: 2003. Verdi: 87 Bq/m³.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?: Ja, tidligere eier opplyste i sin egenerklæring at det ble gjennomført tilstandsvurdering av IF Boligsjekk i 2018.

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)? Utleieleiligheten er leid ut med to mnd. gjensidig oppsigelsesfrist. Oppsigelse ble gitt 11.04 på grunn av boligsalget, med utflytting innen 30.06.

Innhold

Eiendommens bygningsmasse består av enebolig oppført i 1970 på ca. 282 m².

Dobbelgarasje oppført i 1996 på ca. 31 m².

Totale areal for alle bygg og rom:

BRA-i: 282 m²

BRA-e: 31 m²

BRA totalt: 313 m²

TBA: 147 m²

GUA: 287 m²

ALH: 5 m²

Boligens bruksareal og romfordeling fordelt på etasje:

1. etasje

BRA-i: Hoveddel: 177 m²: Entré, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue, gang, bad, 4 soverom, mellomgang/kontor og stue.

BRA-i: Utleiedel: 26 m² Vindfang, stue/kjøkken, soverom og bad.

Kjeller

BRA-i: 79 m². Gang, bad/vaskerom, mediarom/kjellerstue og to lagerrom.

Boligens øvrige areal:

TBA: 147 m². Terrasse.

GUA: 287 m².

ALH: 5 m². Hems på soverom.

Tilleggsbygningers areal:

BRA-e: 31 m². Garasje.

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».

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.

BRA-b (innglasset balkong mv.) - Bruksareal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e).

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.

Innbo og løsøre

Utstyr/løsøre som medfølger i salget:

- Garderobeskap.
- Én elbil-lader.
- Hvitevarer på kjøkken i hoveddel og utleiedel.
- Projektor og lerret i kjeller.

Utstyr/løsøre som ikke medfølger i salget:

- Elbil-lader med trafo.
- Robotgressklipper med ladestasjon.

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen ligger vedlagt i salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken i hoveddel og utleiedel medfølger i salget.

Parkering

I dobbelgarasje eller på egen gårdsplass.

I garasjen er det montert to elbil-ladere. Den ene medfølger i salget. Den andre elbil-laderen er koblet opp mot trafo og medfølger ikke i salget.

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2025. Ved kontroll ble det gitt følgende pålegg om utbedringer: Stikkontakt å vegg i garasje manglet jordforbindelse. Elvia bekrefter at avviket er utbedret og at saken er avsluttet. Neste kontroll kan forventes om ca. 20 år.

Feiing ble utført siste gang i 2016. Tilsyn ble sist gang utført i 2017, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Vedfyring:

- Peisovn i stue.
- Vedovn i TV-stue.

Elektrisk:

- Luft-til-luft varmepumpe fra 2021 i stue.
- Varmekabler i entré, toalettrom, bad, kontor/gang, TV-stue, tre soverom, kjellerstue og bad/vaskerom i kjeller.

Energimerking

Oransje E.

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 100 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 41 000,- 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,- (feiing 1 pipeløp hvert 2. år).
- Eiendomsskatt: Kr 10 226,-.

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 1 352 995 per 31.12.2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 5 411 981 per 31.12.2023.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Offentlige/kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 6, bruksnummer 377 i Stange kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 106412, tinglyst den 27.10.1969. Gjelder rettigheter iflg. skjøte.

Bestemmelse om bebyggelse, gjerde og flere bestemmelser.

Følgende tinglyste rettigheter vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 104592, tinglyst den 25.06.1980. Gjelder bestemmelse om bebyggelse.

Bestemmelse om garasje/parkering. Rett til å føre opp garasje i en avstand på inntil 3,30 meter fra felles tomtengrense mot naboeiendom med gnr./bnr. 6/133.

Kopi av ovennevnte dokument kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nytt bad i 2011.

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg enebolig i 1970. Det er i denne gitt følgende merknader: Det må snarest monteres luftavtrekk fra WC. Fast inngangstrapp må monteres. Støp av kjellergulv og peis i kjeller gjenstår. Disse forholdene er utbedret med unntak av peis i kjeller.

Det er ikke mottatt ferdigattest for garasje eller tidligere tiltak/endringer ved boligen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse.

Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen over 1. etasje og fasade fra 2006 og i forbindelse med oppussing av bad i 2011. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk. Det er mottatt byggetegninger fra kommunen over kjeller fra 1980. I denne er ikke rommene navngitt. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Rommene har for små vinduer og er dermed ikke godkjent til varig opphold.

Dette betyr videre at det kan være rom som er definert/beskrevet som oppholdsrom i tilstandsrapport og salgsoppgave, men som ikke er godkjent for varig opphold. Det er mottatt byggetegninger for garasje fra 1995. Denne samsvarer med dagens bruk.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Stange kommune 2023-2035, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til bebyggelse og anlegg. Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Ottestad, fra 2011, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligområde.

Eiendommen omfattes av detaljregulering for reguleringsplan under arbeid for Øvrevegen 16. Planlegging igangsatt. Det er planlagt utbygging på nabotomt i vest med gnr./bnr. 6/143. Her planlegges det å bygge åtte eneboliger på to etasjer med tilhørende carport. Det gjøres oppmerksom på at byggearbeidene kan medføre byggestøy og anleggstrafikk i området.

Adgang til utleie

Eiendommen har en utleiedel som per salgsoppgavedato utleid. Denne avtalen er sagt opp og leietaker flytter ut 30.06.2025. Månedlige leieinntekter har utgjort kr 9.500,- inkludert kommunale avgifter og internett. Det er egen undermåler på strømmen. Det mottas felles faktura, som avregnes etter forbruk.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleide deler. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

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 skjer i utgangspunktet etter avtale med selger. Budgiver skal likevel angi ønske om overtakelsesdato i sitt skriftlige kjøpetilbud.

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

7 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

177 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

178 850 (Omkostninger totalt)

194 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

197 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 278 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 294 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 297 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 178 850

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 49 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), markedspakke (kr 32 500,-), e-signerings/e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15 545,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på fast provisjon, oppgjørshonorar og overtakelsehonorar, 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

Eiendomsmegler

Katrine Bakken Larsen
Eiendomsmegler
katrine.bakken.larsen@aktiv.no
Tlf: 404 84 799

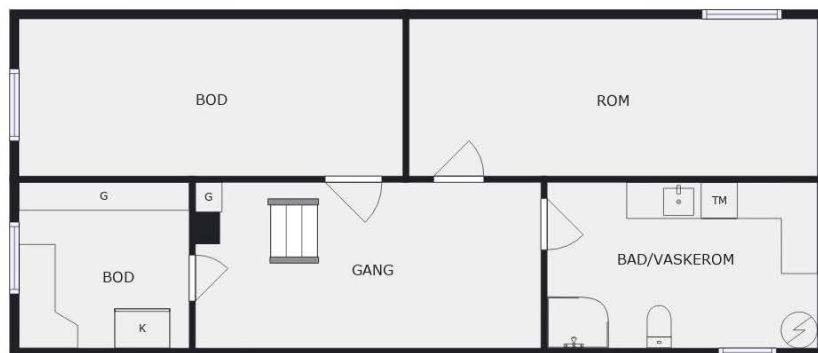
Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS, Strandgata 61, 2317 Hamar
Tlf: 625 55 820

Salgsoppgavedato

01.05.2025



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



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



Velkommen til llevegen 15! En stor og innholdsrik eiendom som passer perfekt for barnefamilien.



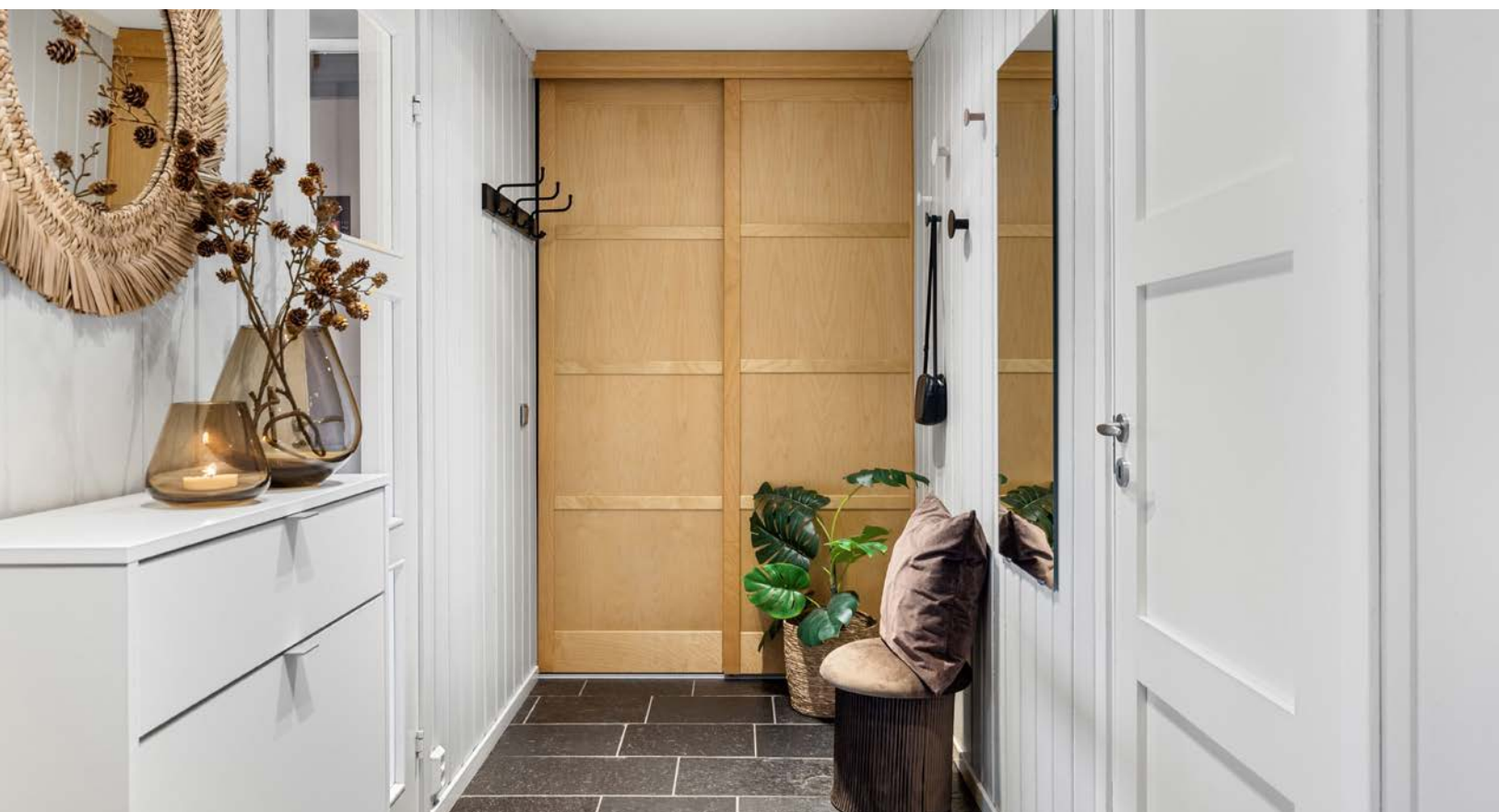
Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde i Ottestad og består av eneboligen med utleiedel og dobbelgarasje.



Eiendommen ligger i en rolig gate med hage godt skjermet fra veien.



Entré med flislagt gulv med varmekabler. Direkte adkomst til toalettrom fra entréen.



Rommet har skyvedørgarderobe med plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Til høyre er trappen ned til kjelleren.



Koselig kjøkken med adkomst direkte fra entréen. Veldig praktisk når man kommer hjem med matvarene.



Innredning med laminerte skrog med lyse profilerte fronter. Enkelte overskap og skuffer i underskap har glassfelter. Heltre benkeplate med dobbel oppvaskkum.



Platetopp, stekeovn og mikro er integrert, mens det er plass for frittstående oppvaskmaskin og dobbelt kjøleskap/fryser. Hvitevarene medfølger i salget.



Kjøkkenet åpner opp mot det som passer perfekt som spise- og stue. Det gjør at rommet blir sosialt, men likevel avgrenset.



Spisestuen er av god størrelse, så her er det plass til et romslig spisebord. Perfekt for å samle familie og venner.



Gjennom kjøkken, spisestue og stue er det parkett på gulvet og malt panel på veggene. Rommene oppleves som lyse og luftige.



I tillegg til spisebord er det god plass til f.eks. vitrineskap for oppbevaring av glass og pyntegjenstander.



Videre kommer du inn i stua som går i vinkel. Løsningen byr på flere møbleringsmuligheter.



De lyse veggene og store vinduer ut mot terrassen gir et lyst og luftig rom.



Rommet har både varmepumpe og peisovn med kleberstein som holder godt på varmen.



Selv med store vinduer er det lite innsyn i rommet.



Det er god plass til både sofagruppe og godstoler i stuen.



Hyggelig stue som virkelig åpner opp mot uteområdene.



Boligen har en meget stor og godt skjermet terrasse. Denne plassen er en drøm i sommermånedene.



Terrassen er nybygd i 2024 og er totalt på hele 140 kvm. Den vender mot sør og vest, noe som gir optimale solforhold.



Det er bygget en fin pergola som skjermer for sola på de varmeste dagene. Her ligger alt til rette for å skape et flott utemiljø.





I enden av terrassen er det bygget blomsterkasse som vender ut mot hagen.



Eiendommen har en meget stor hage, som er perfekt for barna. Her er det mer enn god nok plass å bolte seg på.

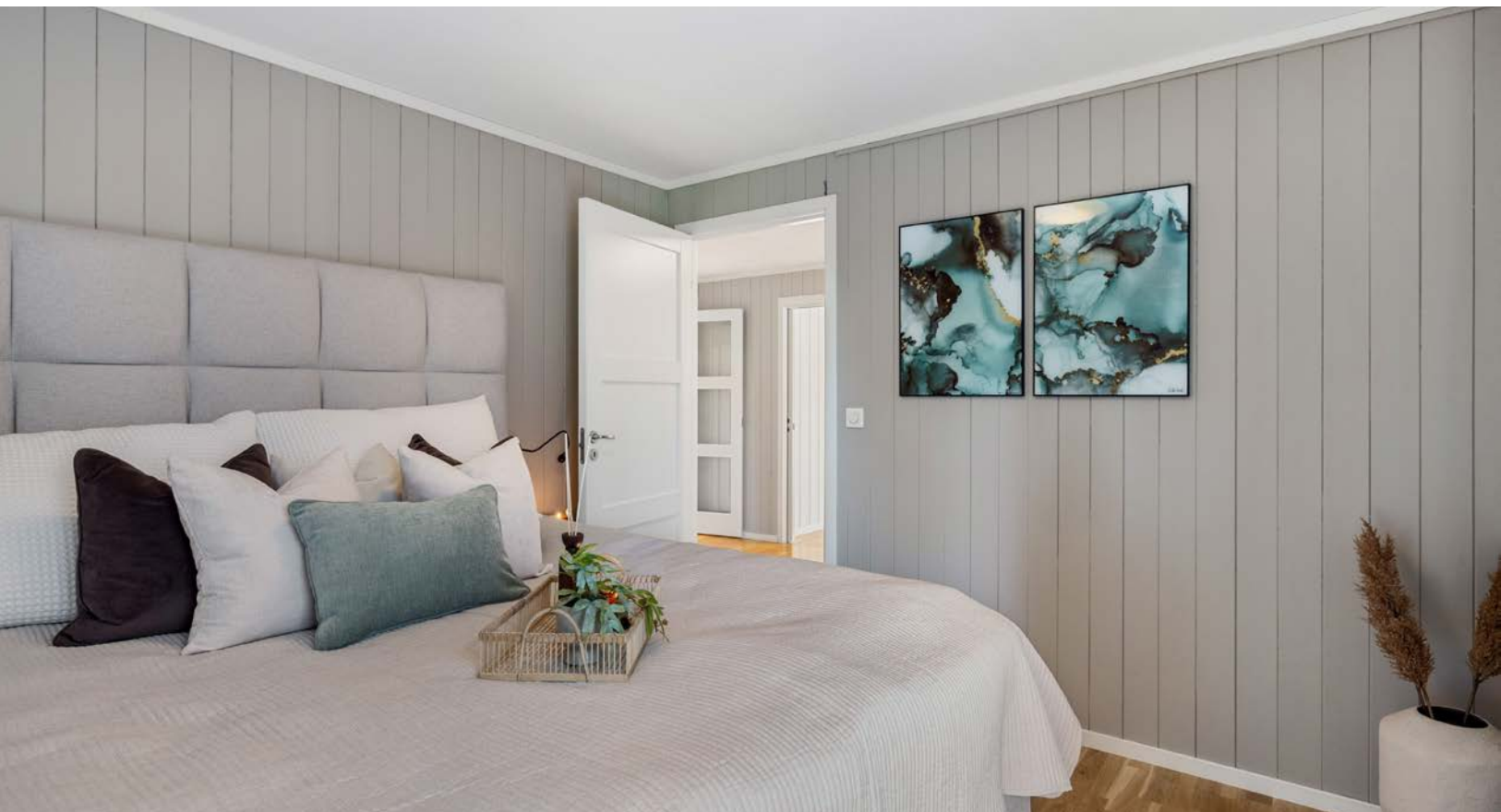


Hagen er frodig og beplantet med diverse trær og busker.





Videre inne i boligen har du en praktisk mellomgang som egner seg godt til oppbevaring av klær og utstyr. Herfra er er adgang til bad, hovedsoverom og soveromsfløy.



Lyst og behagelig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Rommet har en romslig skyvedørsgarderobe med god plass.





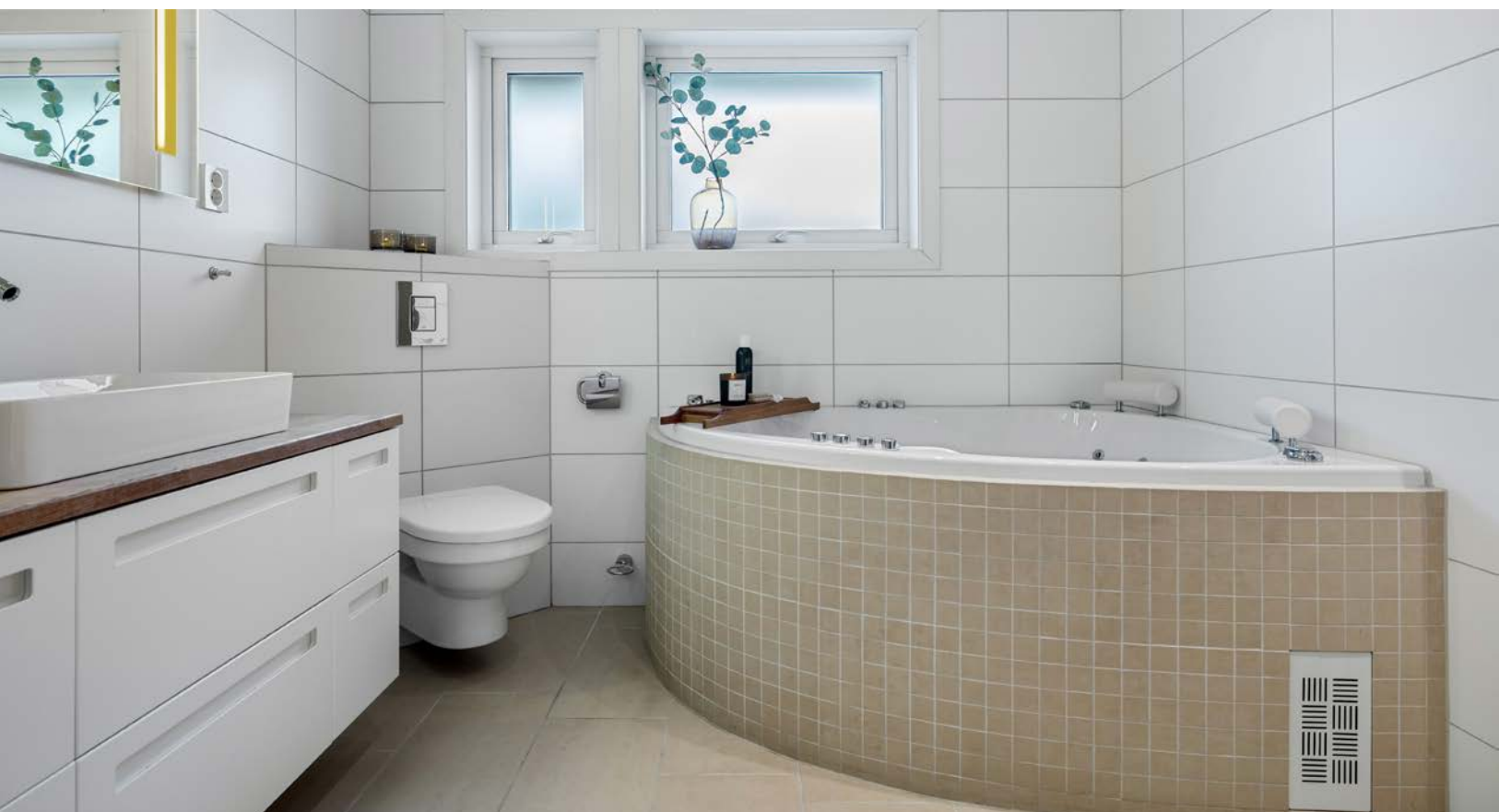
Vegg i vegg med hovedsoverommet ligger badet. Det er flislagt og har elektriske varmekabler i gulvet. Rommet ble pusset opp i 2011 og har en romslig baderomsinnredning. Benkeplate og to toppmonterte servanter fra 2020.



Badet er utstyrt med både boblebadekar og dusjnisse med vegghengt dusjbatteri og glassdør.



Separat toalettrom med flislagt gulv med varmekabler.
Veggmontert toalett og servantskap med speil og lys.



Veggmontert toalett og forøvrig god plass til ønsket oppbevaring.



Videre kommer man til en mellomgang som også fungerer som kontor. Herfra er det utgang via skyvedør til terrassen. Flislagt gulv med varmekabler.



Rommet har god takhøyde og godt med lys. En lang kontorpult er montert med to sitteplasser.



Videre kommer du til en stue. Denne ligger i tilknytning til de tre øvrige soverommene og passer perfekt for barna og ungdommen i huset.



Det er montert en vedovn som gir lun og god varme.



Forøvrig er det plass til seng og f.eks. et skrivebord.



Den gode takhøyden har gitt rom for en praktisk hems.



Soverom 2 er malt i en lys farge og har meget god takhøyde.



Soverom 3 er også luftig med god takhøyde og lysmalte vegger i tillegg til en mørkere kontrastvegg.



Rommet egner seg godt som barnerom med plass til seng og klesoppbevaring.



Soverom 4 er malt i en lys gråtone med kontrastvegg med tapet. Gulvet har samme parkettgulv som de øvrige soverommene.



Det hyggelige hjørnevinduet gir et fint lys til rommet.



I kjelleren er et rom innredet som kinorom. Det er downlights i taket og flislagt gulv med varmekabler. Rommet har ikke store nok vinduer og er ikke godkjent til varig opphold.



Det er montert prosjektor i taket og lerret på vegg.



Bad/vaskerom i kjeller. Fra badet i 1. etasje er det sjakt ned for skittentøyet. En drøm for den som er ansvarlig for klesvasken.



Rommet har en praktisk innredning med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. I tillegg er det toalett og dusjkabinett.



Dobbelgarasje med elbil-lader.





Inngangen til utleiedelen ligger skjermet fra resten av boligen.



Utleiedelen er pusset opp i 2020/2021 og har kjøkken med frittstående hvitevarer som medfølger.



Boligen har en uteleiedel på 26 kvm og en egen terrasse på ca. 7 kvm.



Det er plass til dobbeltseng og rommet har garderobeskap.



Stue med utgang til egen terrasse.



Åpen stue og kjøkkenløsning med plass til sofa og stoler ved barløsning på kjøkkenet.



Lyst og pent bad med flislagt gulv og baderomsplater på veggene. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og baderomsinnredning.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Ilvegen 15 - Nabolaget Kjonerud/Åkershagan - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Åkershagan Linje B22, 657, 680	3 min	0.3 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	6 min	2.9 km
Oslo Gardermoen	51 min	

Skoler

Hoberg skole (1-7 kl.) 408 elever, 29 klasser	18 min	1.5 km
Arstad skole (1-7 kl.) 264 elever, 16 klasser	20 min	1.8 km
Steinerskolen på Hedemarken (1-10 kl.) 206 elever, 12 klasser	21 min	1.9 km
Ottestad ungdomsskole (8-10 kl.) 279 elever, 21 klasser	21 min	1.9 km
Storhamar videregående skole 410 elever	11 min	5.4 km
Wang Toppidrett Hamar	13 min	

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Kåterud	8 min
---------------	-------

«Rolig og samtidig veldig nære Hamar sentrum. Solrikt og tildels flott utsikt.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

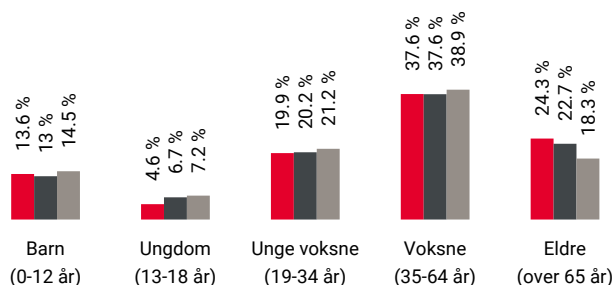
Bra 74/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kjonerud/Åkershagan	1 330	749
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bekkelaget barnehage (1-5 år) 40 barn	8 min	0.7 km
Barnas Rett barnehage (1-5 år) 79 barn	11 min	1 km
Utsikten barnehage (1-5 år) 78 barn	11 min	1 km

Dagligvare

Bunnpris Ottestad PostNord	8 min	0.7 km
Coop Extra Vikasenteret Post i butikk	10 min	1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Gateparkering

Lett 89/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100



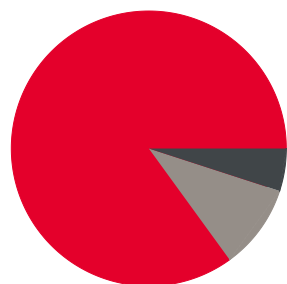
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

	Ottestadbanen ballbane	5 min
	Ballspill, fotball	0.5 km
	Åkershagan aktivitetssenter	10 min
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.9 km
	Spenst Ottestad	9 min
	PDL Center Hamar	4 min

Boligmasse



85% enebolig
5% rekkehus
10% annet

Varer/Tjenester



Vikasenteret

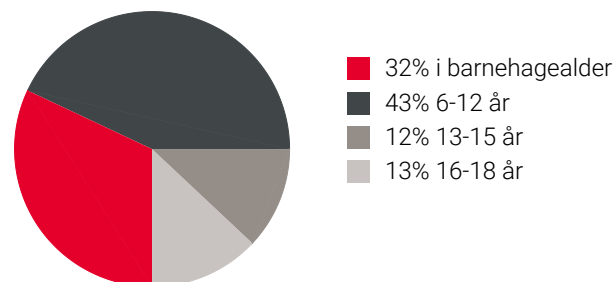
10 min



Boots apotek Vikasenteret

10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



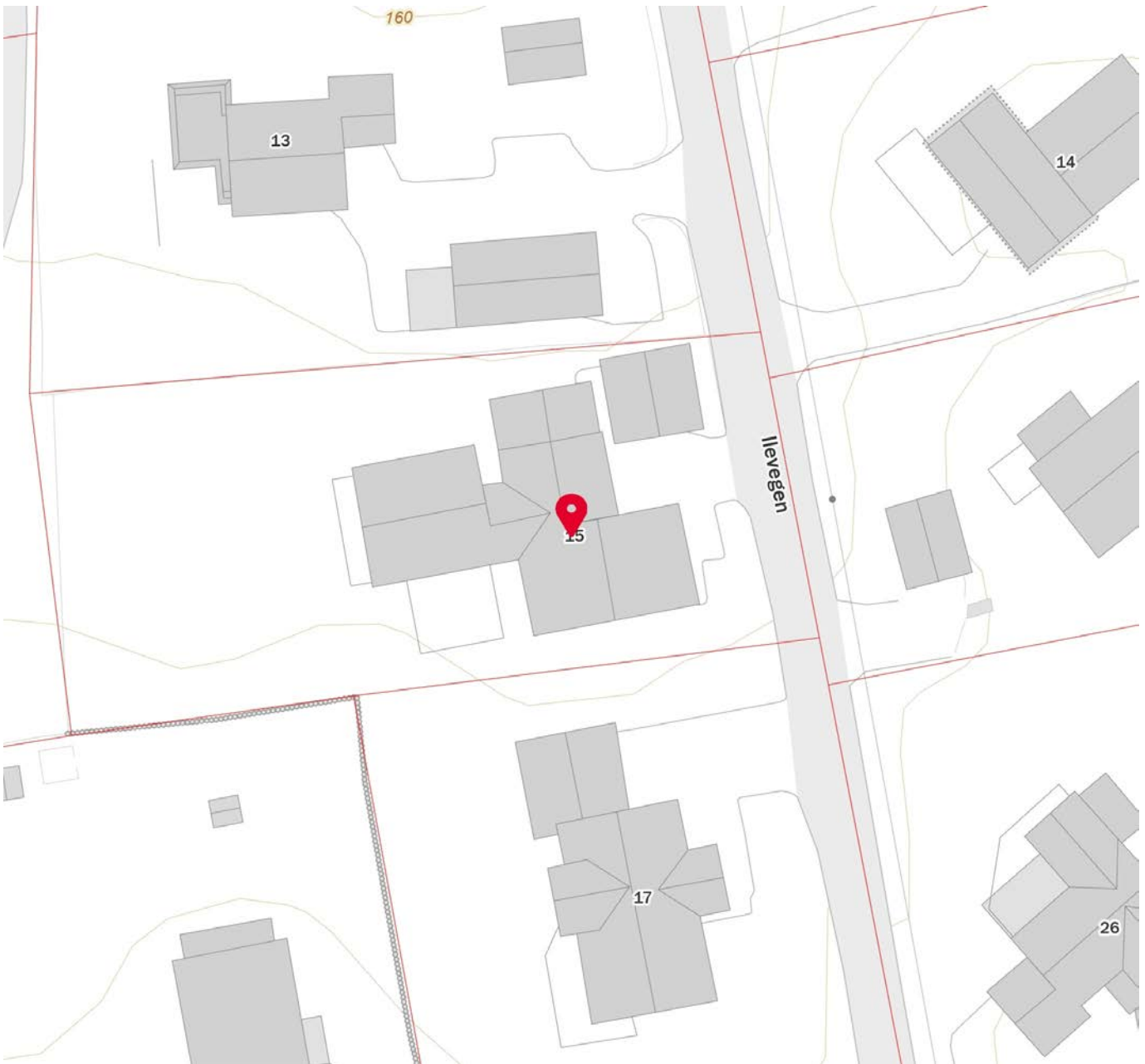
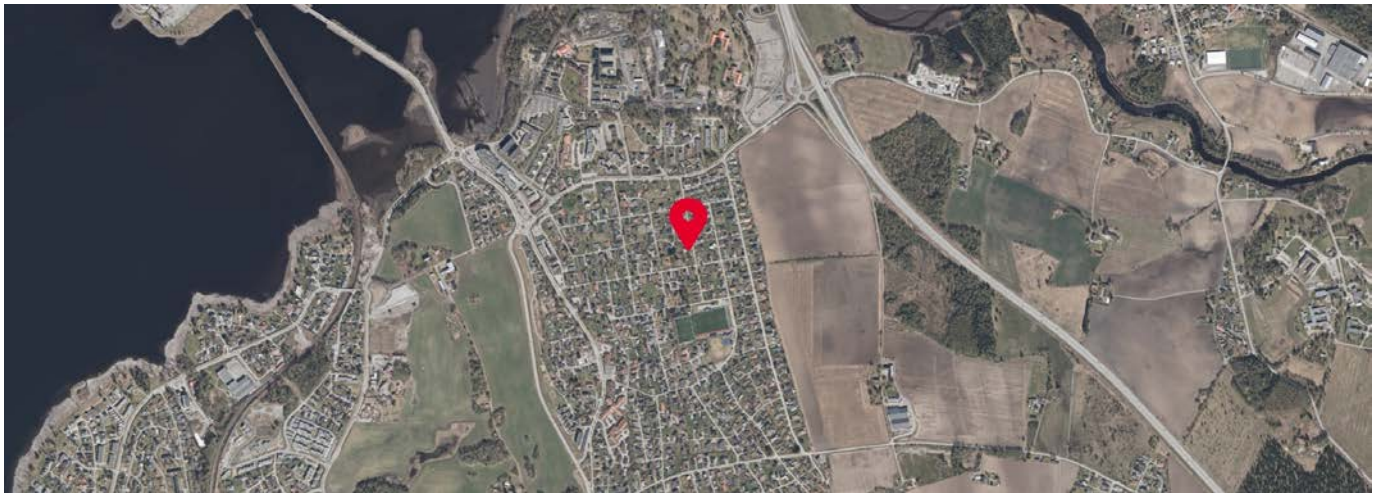
0%

57%

Kjonerud/Åkershagan
Hamar
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Tilstandsrapport



Enebolig med hybelleilighet



Ilevegen 15, 2312 OTTESTAD



STANGE kommune



gnr. 6, bnr. 377

Sum areal alle bygg: BRA: 313 m² BRA-i: 282 m²



Befaringsdato: 24.04.2025

Rapportdato: 30.04.2025

Oppdragsnr.: 14566-1819

Referansenummer: IG1481

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. 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 med hybelleilighet - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med takpanner.
Taket er besikket fra bakkeplan.
Taktekking fra 1997 og 2007. Kilde: tidligere tilstandsrapport.

Helbeslått pipetopp.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Takstige.
Isbordbeslag.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Beslag i overgang tak og vegg.
Beslag i gradrenner.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlveggene.
Del med liggende panel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2020.
Synlig musebånd og lufting bak panel.
Brannskillevegg mot leilighet antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

Vinklet saltakkonstruksjon.
Eldre del:
Fabrikkerte w-takstoler.
Undertak med sponplater.
Himling isolert med mineralull.
Del med gangbart gulv på loft.
Deler av loft/takkonstruksjon er ikke besikket.
Tilbygget del med soverom mot vest:
Åpen himling.
Lukket og kledd takkonstruksjon.
Himling antatt isolert med mineralull.
Delvis overbygget takkonstruksjon over veranda.
Lukket og kledd himling.
Understøttet med tresøyler.
Tilbygget del mot nord:
Utført med fabrikkerte w-takstoler.
Bordet undertak.
Himling isolert med mineralull.
Loft besikket fra åpning til tilbygget del, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Trevinduer med koblet glass.
Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2006 og 2019.
Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2017 og 2019.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

1.etasje:
Malt ytterdør med 5 små glassfelt. Montert kodelås.
To-fløyet terrassedør fra 2012.
Skyvedør med 2 lags isolerglass fra 2006.

1.etasje med leilighet:

Terrassedør med 2 lags isolerglass.
Malt ytterdør.

Adkomst til delvis overbygget veranda.
Støpte fundamenter.
Utført med terrassebord.
Utvidet terrasse og bygget pergola tak i 2024.
Areal på ca. 140 m²
Adkomst til terrasseplating fra leilighet.
Utført med terrassebord og levegg.
Areal på ca. 7m² ved stue.

Støpt trapp ved inngang. Belagt med steinheller.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med teppe, laminatgulv, fliser og parkett.
Overflater med malt panel, malt murpuss, malte MDF-veggplater, kalkmaling, malt strietapet og malte plater.
Himlinger med folierte takesplater, malt MDF-takpanel, panel og malte plater. Innfelt downlight i himling i kjeller.

Støpt gulv i kjeller.
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.
Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med særlig høy radonaktivitet.
Eier opplyser: Tidligere eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.
Verdi: 98 Bq/m3

Elementpipe med ett løp.
Sotluke i kjeller.
Klebersteinovn i stue.
Gnistsikring utført med flis foran ildsted.

Stålpipes.
Peisovn i TV-stue.
Gnistsikring utført med fliser under ildsted.

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.
Kjelleryttervegger av betong. Pålagt siporeks (porebetong) innvendig.
Utforet kjelleryttervegg i mediarom.
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.
Kjeller fremsto ved befæringsdatoen med generelt liten fuktbelastning.
Tilbygget del med krypkjeller mot øst:
Krypkjeller under tilbygget del.
Støpt ringmur rundt krypkjeller.
Krypkjeller er besikket fra vindu i eldre del. Deler av krypkjeller er ikke besikket på grunn av liten åpning igjennom vindu.
Krypkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Adkomst til kjeller via tretrapp. Montert rekkverk på en side.
Malte innerdører med glassfelt.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 2011. Utført av: ukjent. Kilde: tidligere tilstandsrapport.

Overflater med malt murpuss.

Himling med malte plater.

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i gulv.

Ca. 30 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

Plastsluk.

Plastsluk under dusjkabinett. Synlig membran og slukmansjett i sluk.

Bad/vaskerom med toalett, dusjkabinett, ettgreps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin, innredning og porselen kum.

Sjakt for skittentøy.

Mekanisk avtrekk.

Vegghentil. Naturlig avtrekk.

Tilluftspalte under dør.

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

Bad i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2011. Utført av: ukjent. Kilde: tidligere tilstandsrapport.

Overflater med fliser.

Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.

Eier opplyser:

Tidligere svarte flekker på silikonfuger i dusj på hovedbad i 1. etasje.

Dette er fjernet og det er lagt nye fuger.

Utført av: Egeninnsats.

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

Plastsluk.

Synlig membran og slukmansjett i sluk.

Sluk/avløp under boblebad ikke besiktiget.

Bad med to servanter, to stk ettgreps blandebatteri, vegghengt dusj, nisje, skuffer, glassdør, veggmontert toalett og innmurt badekar.

Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

Montert servanter og benkeplate i 2020. Utført av: faglært.

Eier opplyser: Tidligere lekkasje fra bryter til boblebad i desember

2024. Utført av: Rørleggern Hamar AS i desember 2024.

Mekanisk avtrekk.

Tilluftspalte under dør.

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

Bad i leilighet med overflater, installasjoner og komponenter fra 2021. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.

Fremlagt dokumentasjon.

Membran og flislegging på bad i utleiedel i 2021 - utført av Murer Kjell-Arne Olsen AS.

Overflater med våtromsplater.

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

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Himling med malt MDF-takpanel.

Gulvflater med fliser.

Lokalt fall rundt sluk.

Plastsluk.

Synlig membran og slukmansjett i sluk.

Bad med servant, toalett, dusjkabinett, ettgreps blandebatteri, skuffer og opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk styrt vifte.

Tilluft igjennom hull nederst i innerdør.

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av yttervegg og bad i hoveddel er plassert i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kvik innredning fra 2001 i hoveddel. Kilde: tidligere tilstandsrapport. Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, glatte fronter, ettgreps blandebatteri, skuffer, to plast kummer, del med fliser i benkerygg, del med glassdører og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrert micro, stekeovn og koketopp.

Kjøkkenventilator.

Innredning fra 2020/2021.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, ettgreps blandebatteri, kjøkkenøy, kitchenboard over kjøkkenbenk, rustfri kum og opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkenventilator med kullfilter.

SPELIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1. etasje.

Toalettrom fra 2011. Kilde: tidligere tilstandsrapport.

Gulvflater med fliser.

Overflater med malte plater og fliser.

Himling med malte plater.

Toalettrom med håndvask, skuffer, ettgreps blandebatteri og vegghengt toalett.

Mekanisk avtrekk.

Tilluftspalte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran og vannmåler plassert på bad i kjeller.

Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør. Ukjent alder.

Fordelerstokk montert på bad/vaskerom i kjeller.

Avløpsledninger av PVC (plastrør). Ukjent alder.

Kloakk antatt luftet over tak.

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

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

Varmepumpe fra 2021.

Varmekabler i mediarom, toalettrom i 1. etasje, yttergang og tilbygget del.

Varmekabler i alle våtrom.

Eldre varmtvannsbereder plassert på bad/vaskerom i kjeller.

Fast tilkoblet.

Varmtvannsbereder plassert på bad/vaskerom i kjeller, 198 liter fra 2005.

Fast tilkoblet.

Eier opplyser: Byttet blandeventil på varmtvannsbereder på vaskerom i kjeller i februar 2024 - utført av Rørleggern Hamar AS.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i kjeller.

Montert strømmåler.

Kursene er merket.

Beskrivelse av eiendommen

Hovedsikring, 63 A.
Åpent og skjult ledningsnett.
Kontroll av elanlegg ble utført i 2025.
Avvik ble utbedret.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg på soverom i leilighet.
Kursene er merket.
Åpent og skjult ledningsnett.

Nytt brannslukningsapparat.
Brann og tyverialarm tilkoblet Sector Alarm.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.
Eldre del:
Fuktsikring med grunnmursplast. Opplyst fra tidligere tilstandsrapport: Drenering fra byggeåret, 2007, 2015/2016 og 2017.
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Tilbygget del med krypkjeller mot øst:
Byggegropp uten etablert drenering.
Ikke observert grunnmursplast.
Takkvann ført til terreng.

Tilbygget del med støpt plate på mark.
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 søler til fast byggegrunn.
Kjelleryttervegger av betong. Pålagt siporeks (porebetong) innvendig.
Tilbygget del med krypkjeller mot øst:
Støpt ringmur rundt krypkjeller.
Tilbygget del med støpt plate på mark.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med hybelleilighet

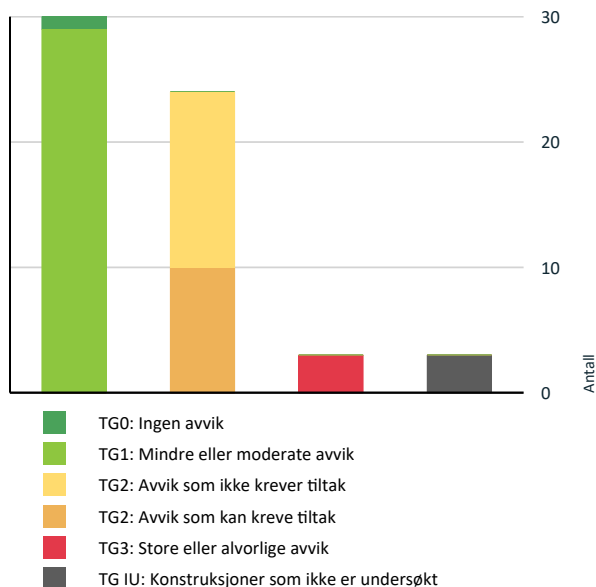
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

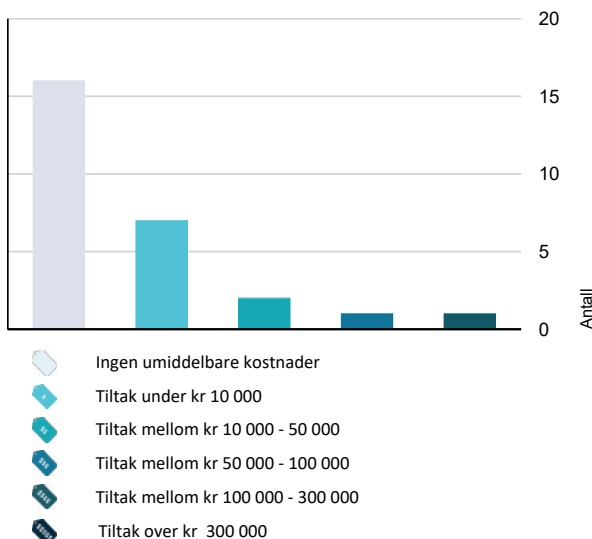
Sammendrag av boligens tilstand

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. Garasje er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med hybelleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - 2 [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - 3 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - 2 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje (del med leilighet) > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater
vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og
himling [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 3 [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje (del med leilighet) >
Gang/stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED HYBELLEILIGHET



Byggeår
1970

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Hjemmelshavere bor i boligen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1991	Tilbygg	Med spisestue og kjøkken mot øst. Kilde: tidligere tilstandsrapport.
2007	Tilbygg	Med flere soverom mot vest. Kilde: tidligere tilstandsrapport.
	Tilbygg/ombygging	Tilbygg/ombygget/innredet til hybelleilighet mot nord i 1991/2021. Kilde: tidligere tilstandsrapport/eiers opplysning.
2021	Modernisering	Bad i leilighet med overflater, installasjoner og komponenter fra 2021. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.
2011	Modernisering	Bad i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2011. Utført av: ukjent. Kilde: tidligere tilstandsrapport.
2011	Modernisering	Bad/vaskerom i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 2011. Utført av: ukjent. Kilde: tidligere tilstandsrapport.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med takpanner.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Taktekking fra 1997 og 2007. Kilde: tidligere tilstandsrapport.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekking fra 1997: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Undertak antatt fra byggeårene.

Noe mosegroing på taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Takstige.

Isbordbeslag.

Vannbrettbeslag på vinduer.

Beslag i overgang tak og vegg.

Beslag i gradrenner.

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlveggene.

Del med liggende panel.

Kledningen er sist overflatebehandlet i 2020.

Synlig musebånd og lufting bak panel.

Brannskillevegg mot leilighet antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvitring.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Vinklet saltakkonstruksjon.

Eldre del:

Fabrikkerte w-takstoler.

Undertak med sponplater.

Himling isolert med mineralull.

Del med gangbart gulv på loft.

Deler av loft/takkonstruksjon er ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist fuktskjolder i undertak. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Tørt ved befaring.

Synlige spiker i undertak.

Mineralull ligger helt inntil raftet, begrenset lufting ved raft.

Isolasjon ligger noe uryddig.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 TG 1 Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilbygget del med soverom mot vest:

Åpen himling.

Lukket og kledd takkonstruksjon.

Himling antatt isolert med mineralull.

Delvis overbygget takkonstruksjon over veranda.

Lukket og kledd himling.

Understøttet med tresøyler.

1 TG 1 Takkonstruksjon/Loft - 3

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilbygget del mot nord:

Utført med fabrikkerte w-takstoler.

Bordet undertak.

Himling isolert med mineralull.

Loft besiktiget fra åpning til tilbygget del, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

1 TG 2 Vinduer

Trevinduer med koblet glass.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2006 og 2019.

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2017 og 2019.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Knekt vrider til ett vindu på ett soverom.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Dører

Tilstandsrapport

1.etasje:

Malt ytterdør med 5 små glassfelt. Montert kodelås.

To-fløyet terrassedør fra 2012.

Skyvedør med 2 lags isolerglass fra 2006.

1.etasje med leilighet:

Terrassedør med 2 lags isolerglass.

Malt ytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Behov for justering av ytterdør til eldre del.

Eier opplyser:

Eldre terrassedør på utleieleiligheten opplyses å være vanskelig å stenge innenfra.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til delvis overbygget veranda.

Støpte fundamenter.

Utført med terrassebord.

Utvidet terrasse og bygget pergola tak i 2024.

Areal på ca. 140 m²

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Adkomst til terrasseplattning fra leilighet.

Utført med terrassebord og levegg.

Areal på ca. 7m² ved stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitt plattning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Behov for vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 1 Utvendige trapper

Støpt trapp ved inngang. Belagt med steinheller.

INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

Gulvflater med teppe, laminatgulv, fliser og parkett.

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

Himlinger med folierte takessplater, malt MDF-takpanel, panel og malte plater. Innfelt downlight i himling i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitt gulv i stue.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er påvist andre avvik:

Sprekk i gulv i lagerrom.

Målt høydeforskjell på ca. 4 cm i stue/kjøkken (del med leilighet).

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: 100 000 - 300 000

1 TG 2 Radon

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

Eier opplyser: Tidligere eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Verdi: 98 Bq/m³

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med ett løp.

Sotluke i kjeller.

Klebersteinovn i stue.

Gnistsikring utført med flis foran ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rust på sotluke.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



! TG 2 Pipe og ildsted - 2

Stålpipes.
Peisovn i TV-stue.
Gnistsikring utført med fliser under ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist riss i ildstein.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ildstein bør skiftes.

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 betong. Pålagt siporeks (porebetong) innvendig.
Utforet kjelleryttervegg i mediarom.
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.
Kjeller fremsto ved befæringsdatoen med generelt liten fuktbelastning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg.

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 Kryp Kjeller

Tilbygget del med krypkjeller mot øst:
Krypkjeller under tilbygget del.
Støpt ringmur rundt krypkjeller.
Krypkjeller er besiktiget fra vindu i eldre del. Deler av krypkjeller er ikke besiktiget på grunn av liten åpning igjennom vindu.
Krypkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 3 Innvendige trapper

Adkomst til kjeller via tretrapp. Montert rekkverk på en side.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Innvendige dører

Malte innerdører med glassfelt.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 2011. Utført av: ukjent. Kilde: tidligere tilstandsrapport.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med malt murpuss.
Himling med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Ikke fuktsikre overflater, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.
Varmekabler i gulv.
Ca. 30 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt - 2

Plastsluk under dusjkabinett.
Synlig membran og slukmansjett i sluk.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerom med toalett, dusjkabinett, ettgreps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin, innredning og porselen kum.
Sjakt for skittentøy.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

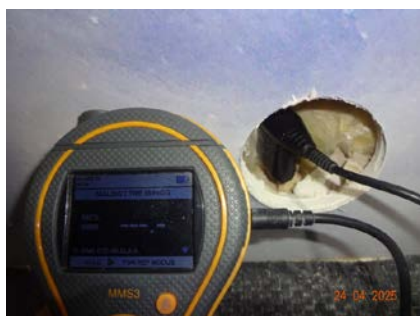
Mekanisk avtrekk.
Veggventil. Naturlig avtrekk.
Tilluftspalte under dør.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2011.
Utført av: ukjent. Kilde: tidligere tilstandsrapport.



1.ETASJE > BAD

1 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 malte plater. Innfelt downlight i himling.

Eier opplyser:

Tidligere svarte flekker på silikonfuger i dusj på hovedbad i 1. etasje.

Dette er fjernet og det er lagt nye fuger.

Utført av: Egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindu i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vindu må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Synlig membran og slukmansjett i sluk.

1.ETASJE > BAD

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt - 2

Sluk/avløp under boblebad ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med to servanter, to stk ettgrens blandebatteri, vegghengt dusj, nisje, skuffer, glassdør, veggmontert toalett og innmurt badekar.

Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

Montert servanter og benkeplate i 2020. Utført av: faglært.

Eier opplyser: Tidligere lekkasje fra bryter til boblebad i desember

2024. Utført av: Rørleggern Hamar AS i desember 2024.

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Tilluftspalte under dør.

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE (DEL MED LEILIGHET) > BAD

Generell

Bad i leilighet med overflater, installasjoner og komponenter fra 2021. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning. Fremlagt dokumentasjon. Membran og flislegging på bad i utleiedel i 2021 - utført av Murer Kjell-Arne Olsen AS.

1. ETASJE (DEL MED LEILIGHET) > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med våtromsplater. Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner. Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene. Himling med malt MDF-takpanel.

1. ETASJE (DEL MED LEILIGHET) > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser. Lokalt fall rundt sluk.

1. ETASJE (DEL MED LEILIGHET) > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig membran og slukmansjett i sluk.

1. ETASJE (DEL MED LEILIGHET) > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, toalett, dusjkabinett, ettgreps blandebatteri, skuffer og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE (DEL MED LEILIGHET) > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte. Tilluft igjennom hull nederst i innerdør.

1. ETASJE (DEL MED LEILIGHET) > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av yttervegg og bad i hoveddel er plassert i våtsonen.

Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av yttervegg og bad i hoveddel er plassert i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kvik innredning fra 2001. Kilde: tidligere tilstandsrapport. Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, glatte fronter, ettgreps blandebatteri, skuffer, to plast kummer, del med fliser i benkerygg, del med glassdører og opplegg for oppvaskmaskin. Integrert micro, stekeovn og koketopp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

1. ETASJE (DEL MED LEILIGHET) > GANG/STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater og innredning

Innredning fra 2020/2021.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, ettgreps blandebatteri, kjøkkenøy, kitchenboard over kjøkkenbenk, rustfri kum og opplegg for oppvaskmaskin.

1. ETASJE (DEL MED LEILIGHET) > GANG/STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje.

Toalettrom fra 2011. Kilde: tidligere tilstandsrapport.

Gulvflater med fliser.

Overflater med malte plater og fliser.

Himling med malte plater.

Toalettrom med håndvask, skuffer, ettgreps blandebatteri og vegghengt toalett.

Mekanisk avtrekk.

Tilluftspalte.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Stoppekran og vannmåler plassert på bad i kjeller.

Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør. Ukjent alder.

Fordelerstokk montert på bad/vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:

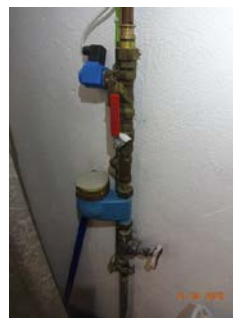
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør). Ukjent alder.

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

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

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

Varmepumpe fra 2021.

Varmekabler i mediarom, toalettrom i 1. etasje, yttergang og tilbygget del.

Varmekabler i alle våtrom.

Tilstandsrapport

! TG 2 Varmtvannstank

Eldre varmtvannsbereder plassert på bad/vaskerom i kjeller.
Fast tilkoblet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 1 Varmtvannstank - 2

Varmtvannsbereder plassert på bad/vaskerom i kjeller, 198 liter fra 2005.

Fast tilkoblet.

Eier opplyser: Byttet blandeventil på varmtvannsbereder på vaskerom i kjeller i februar 2024 - utført av Rørleggern Hamar AS.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i kjeller.
Montert strømmåler.
Kursene er merket.
Hovedsikring, 63 A.
Åpent og skjult ledningsnett.
Kontroll av elanlegg ble utført i 2025.
Avvik ble utbedret.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg på soverom i leilighet.
Kursene er merket.
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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Arbeidsbeskrivelse:

Opplagg til varmepumpe.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2021.

Arbeidsbeskrivelse:

Installasjon i hybel.

Nye sikringer, bad: 2stikk, varme og opplagg til lys.

Soverom: 2stk stikk og opplagg lys

Gang/stue: opplagg lys inne og ute 4stk stikk

Kjøkken: stikk og lys over benk, stikk oppvaskmaskin, stikk ventilator og stikk kjøleskap.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2021.

Arbeidsbeskrivelse:

Opplagg elbil lader garasje. Overspennings vern

Fremlagt samsvarserklæring fra 2023.

Inntak og sikringskap

3. 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

Tilstandsrapport



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Nytt brannslukningsapparat.
Brann og tyverialarm tilkoblet Sector Alarm.

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.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eldre del:

Fuktsikring med grunnmursplast. Opplyst fra tidligere tilstandsrapport: Drenering fra byggeåret, 2007, 2015/2016 og 2017.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Grunnmursplast er steder under terreng.

Grunnmursplast er ikke festet i topplist.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Fare for fuktinntrengning bak grunnmursplasten og igjennom kjelleryttervegg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG IU Fuktsikring og drenering - 3

Tilbygget del med støpt plate på mark.

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

! TG IU Fuktsikring og drenering - 2

Tilstandsrapport

Tilbygget del med krypkjeller mot øst:
Byggegropp uten etablert drenering.
Ikke observert grunnmursplast.
Takvann ført til terreng.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Eldre del:
Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.
Kjelleryttervegger av betong. Pålagt siporeks (porebetong) innvendig.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter - 2

Tilbygget del med krypkjeller mot øst:
Støpt ringmur rundt krypkjeller.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter - 3

Tilbygget del med støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist kalkutslag på utsiden av grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling.

Byggeår

1996

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse**Innvendig:**

Støpt plate på mark. Sokkel av lettklinkerblokker.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Utført med fabrikkerte takstoler. Bordet undertak.

Montert leddport med motorstyring.

Montert el.billader.

Lys og strøm.

Utvendig:

Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlveggene.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpanner.

Taket er besikket fra bakkeplan.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Isbordbeslag.

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

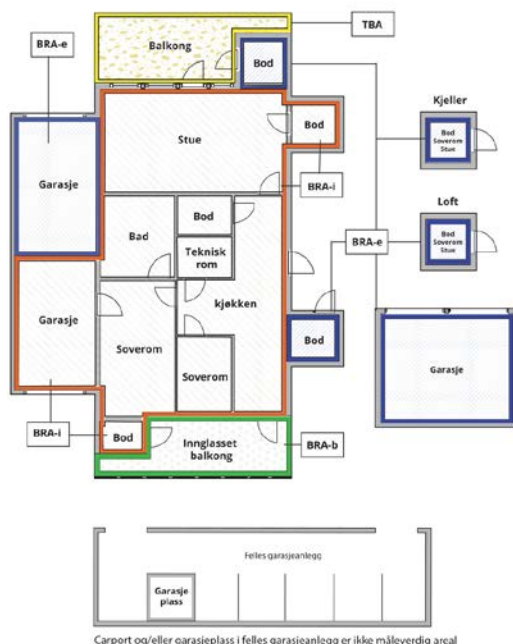
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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 med hybelleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	79			79			79
1.etasje	177			177	140		177
Del med hems over soverom						5	5
1.etasje (del med leilighet)	26			26	7		26
SUM	282				147	5	287
SUM BRA	282						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, Lagerrom, Lagerrom 2, Bad/vaskerom, Mediarom/kjellerstue		
1.etasje	Gang, Toalettrom, Trapperom, Kjøkken, Spisestue, Stue, Gang 2, Bad, Gang 3, Soverom, Kontor/mellomgang, TV-stue, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
Del med hems over soverom			
1.etasje (del med leilighet)	Gang/stue/kjøkken, Soverom, Bad		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Hems over soverom har ikke målverdig areal: Ca. areal: 5m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

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: Kjellerstue/mediarom har ikke godkjent rømningsvindu. Vinduet skal ha et åpningsfelt på minst 60 cm i høyden og 50 cm i bredden, høyde + bredde skal minimum være 150 cm.
Det skal være maks 100 cm opp til underkant vindu, det kan fastmonteres skrivepult, benk o.l., så er rømningsvegen godkjent.

Garasje

Bruksareal BRA m ²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM
1.etasje		31		31
SUM		31		
SUM BRA	31			

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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 med hybelleilighet	254	28
Garasje	0	31

Kommentar

Enebolig med hybelleilighet

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Hems over soverom har ikke målverdig areal: Ca. areal: 5m²

Garasje

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2025	Erik Sørli	Takstingeniør
	Anders Granli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3413 STANGE	6	377		0	1517.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ilevegen 15

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Anders Granli

1/2 Hjemmelshaver: Maria Grøndahl

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Ottestad i Stange kommune.

Veletablert boligfelt med eneboliger.

Fin beliggenhet, bolig med utearealer og veranda orientert mot vest.

Hamar sentrum ca. 3 km.

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: nei.

Kommuneplan: ja.

Om tomten

Ganske flat tomt.

Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.

Parkering belagt med belegningsstein.

Delvis innhegnet med gjerde og hekk.

Siste hjemmelsovergang

År

2020

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Jernbanepersonalets Forsikring	2021808			
Kommentar Forsikringspolise ikke fremlagt.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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/IG1481>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213250086	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Maria Grøndahl	Anders Granli
Gateadresse	
Ilevegen 15	
Poststed	Postnr
OTTESTAD	2312
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Jbf forsikring
Polise/avtalnr.	2021808

Document reference: 1213250086

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

Tidligere svarte flekker på silikonfuger i dusj på hovedbad i 1. etasje. Dette er fjernet og det er lagt nye fuger. Det var lekkasje fra bryter til boblebad i desember 2024. Dette ble ordnet av Rørleggern Hamar AS i desember 2024. Byttet blandeventil på varmtvannsbereder på vaskerom i kjeller i februar 2024 - utført av Rørleggern Hamar AS. Membran og flislegging på bad i utleiedel i 2021 - utført av Murer Kjell-Arne Olsen AS.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet bryter boblebad og blandeventil til varmtvannsbereder(Rørleggern Hamar AS) Smurt membran og lagt fliser på bad utleieleilighet (Murer Kjell-Arne Olsen AS) Nye fuger i deler av dusj gjort ved egeninnsats 2025.

Arbeid utført av

Rørleggern Hamar AS, Murer Kjell-Arne Olsen AS

Filer

[Faktura_11778.pdf](#)

[Faktura_12440.pdf](#)

[Erklæring murer.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/forny t?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ny membran på bad i utleiedel 2021.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Forrige eieren opplyste at tidligere eier opplevde fukt i en av bodene i kjelleren (s r). Etter drenering utført av forrige eier har ikke dette vært noe problem. I v r eiertid har vi ikke opplevd problemer rundt dette.

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

Beskrivelse

Noe skjevhet i gulv på stue, men har ikke merket noen endringer i v r eiertid. Noe sprekker i gulv i bod kjeller, men ser ingen endringer i v r eiertid.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere observert sølvkre i kjeller, satt ut feller og ser en forbedring av dette.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installasjon av varmepumpe i august 2021 (Elektor) Opplegg til el-bil-lader med overspenningsvern november 2023 (KB Elektro) Varmekabler bad utleiedel nytt strømanlegg utleiedel 2020/2021 (Brødrene Melby).

Arbeid utført av

Elektor installasjon AS, KB Elektro AS, Brødrene Melby AS

Filer

ELK04 - Samsvarserklæring v.230507.pdf

3NELFO_Samsvarserklæring.pdf

1Samsvarserklæring.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

To stykk i garasje, én installert av forrige eier (installert av Storhamar Elektro), den andre installert november 2023 (KB Elektro AS). Sistnevnte er en type lader lagd for tilkobling til trafo som omgjør strøm - denne følger ikke med ved kjøp.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygd ut terrasse med pergola i 2024.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er en utleieleilighet tilknyttet boligen, med egen inngang, ombygget fra garasje i 1991. Pusset opp av oss i 2020/2021 - herunder nytt bad, nytt kjøkken, nytt gulv, ny belysning, enkelte nye vegger og malt alle flater.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utleieleiligheten ble ombygget før vår eiertid. Vi antar den er godkjent, da den har eget bolignummer H0102. Hovedhuset har H0101.

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

Det er planlagt bygging av boliger på stor nabotomt i vest.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere eier opplyste at de foretok måling i 2003.

21.1 Radonmåling

Ar

2003

Verdi

98 Bq/m3

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: MG, AG

3

Document reference: 1213250086

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere eier opplyste i sin egenerklæring at det ble gjennomført tilstandsvurdering av IF Boligsjekk i 2018

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

Beskrivelse

Utleieleiligheten er leid ut med to mnd gjensidig oppsigelsesfrist. Oppsigelse ble gitt 11.04 på grunn av boligsalget, med utflytting innen 30.06.

Document reference: 1213250086

Tilleggskommentar

Eldre terrassedør på utleieleiligheten opplyses å være vanskelig å stenge innenfra.

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: 1213250086

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maria Grøndahl	a500a42e300f952ba75046 55e794ca4e6ad3a345	15.04.2025 21:22:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Granli	2cf4f46d947529d389ae29e 169992d8bb5e2553b	15.04.2025 21:20:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

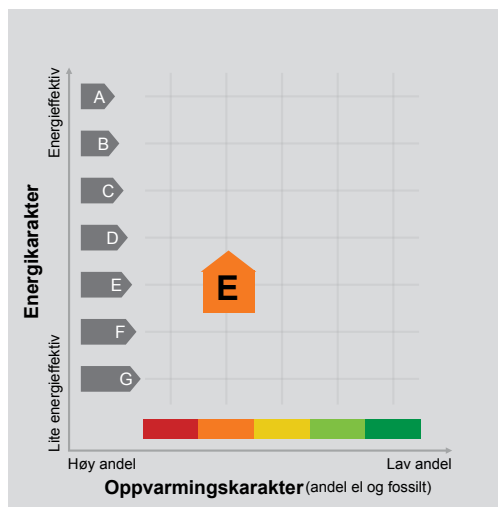
Document reference: 1213250086

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Ilevegen 15
Postnummer	2312
Sted	OTTESTAD
Kommunenavn	Stange
Gårdsnummer	6
Bruksnummer	377
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	152924569
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-107786
Dato	16.04.2025



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.

Målt energibruk 31 153 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

28 592 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 933 liter ved



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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: Illevegen 15
2312 OTTESTAD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Lien**Telefon:** 472 54 889
E-post: fredrik.lien@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre