

aktiv.



Hvervagutua 32, 2312 OTTESTAD

OTTESTAD



Eiendomsmegler

Sindre Ilseth Heia

Mobil 915 95 510

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

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 100 000,-
Omkostn.: Kr 153 890,-
Total ink omk.: Kr 6 253 890,-
Selger: Ingeborg Bjerke Ruud og
Olav Mathis Rebne

Salgsobjekt: Stenseth
Småbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1900
BRA-i/BRA Total 150 kvm/306 kvm
Tomtstr.: 16 238.5 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 31, bnr. 22
Oppdragsnr.: 1213260073

DITT NYE DRØMMEHJEM?

Drømmer du om idyllisk småbruk på 16 mål i vakre omgivelser? Det er noe med kombinasjonen av hvit tømmervilla, rødmalt låve og åpne jorder hele veien ned mot Mjøsa. Tunet ligger inngjerdet, lunt mellom åkrene, med utsyn og ro mot jordene. Rom for både kjøkkenhage og kanskje noen høner? Eiendommen har dobbeltgarasje og anneks med badstue og treningsrom, samt allmenningsrett.

De originale tømmerveggene står frem i flere rom og gir huset karakter. Stua har ovn og varmepumpe, med fløydører inn mot spisestuen. Kjøkkenet er nyoppusset i 2023, og fra stua går du rett ut på den sørvendte terrassen og tunet med sol fra morgen til kveld. Soverommene i andre etasje, der det største har egen vedovn og walk-in i kneveggen.

Sentralt med kort vei til Hamar, Stange og togstasjon.



Innhold

| | |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Tilstandsrapport | 55 |
| Egenerklæring | 80 |
| Energiattest | 87 |
| Nabolagsprofil | 88 |
| Andre vedlegg | 90 |
| Budskjema | 97 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 150 kvm

BRA - e: 156 kvm

BRA totalt: 306 kvm

TBA: 53 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 83 kvm Entré, stue, kjøkken, spisestue, bad og bod.

2. etasje

BRA-i: 48 kvm Gang, tre soverom* og to boder.

Kjeller

BRA-i: 19 kvm Bod.

TBA

53 kvm Terrasse.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 52 kvm

Låve

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 92 kvm

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 kvm Badstue

*Et soverom er ikke godkjent til varig opphold. Se punktet "Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse".

Tomt

Eiertomt på ca. 16 238 m². Tomten består av ca. 12,9 dekar fulldyrket jord, ca. 0,2 dekar produktiv skog, ca 1 dekar annet markslag og ca. 2,1 dekar med tun, hage og bebygd område.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i rolige og idylliske omgivelser i Ottestad mellom Stange og Hamar sentrum. Eiendommen er omgitt av åpne jorder og gode turmuligheter året rundt. Området er kjent for sitt rolige og familievennlige preg, med nærhet til både skog, mark og landbruksområder.

Fra boligen er det ca. 5 km til Stange sentrum, som tilbyr dagligvarebutikker, Vinmonopol, bank, apotek og andre servicetilbud. Her er det også togstasjon med hyppige avganger både nordover mot Hamar og Trondheim og sørover mot Gardermoen og Oslo. Til Hamar sentrum er det ca. 7,5 km. Byen har et bredt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og diverse kulturtilbud. Det er kun noen hundre meter til bussholdeplass langs Stangevegen hvor det er hyppige avganger mellom Stange, Hamar og Brumunddal.

For barnefamilier er området godt tilrettelagt med flere barnehager og skoler i nærområdet. Til Kausvoll gardsbarnehage er det ca. 3 km, mens Grimerud barnehage ligger ca. 2,3 km fra boligen. I Ottestad er det flere barnehager å velge mellom. Til Hoberg barneskole i Ottestad er det ca. 3,3 km, mens det til Ottestad ungdomsskole er ca. 4,4 km. Det er videregående skoler både i Stange og i Hamar. Jønsberg videregående skole ligger ca. 4,5 km fra eiendommen.

Området byr også på gode friluftsmuligheter med turstier, sykkelruter og rekreasjonsområder rett utenfor døren. Samtidig er det enkel adkomst til hovedfartsårer som gir gode pendlermuligheter både mot Hamar, Elverum og Oslo.

Byggemåte

Enebolig

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå av sikkerhetshensyn.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløpsrør i metall.

Veggkonstruksjon: Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Østvegg ble i følge selger oppgradert i 2015, men omfang for arbeidene er ikke kjent.

Takkonstruksjon/Loft: Det er kaldtloft over boligen. Kaldtloftet mangler gangbart gulv og har lav takhøyde. Kaldtloftet er av den grunn ikke kontrollert.

Vinduer: Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass og koblede vinduer.

Dører: Boligen har entrédør med glassfelt. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utgang fra stue til sørvendt terrasse på 37 m². Terrasse i trekonstruksjoner. Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Utgang fra spisestue til østvendt terrasse på 16 m². Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Terrassen har utebelysning. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Boligen har etasjeskiller i tre og stedvis støpt gulv på grunn.

Pipe og ildsted: Skorstein fra byggeår. Det er montert ildsted i stue og på ett soverom på loft.

Rom Under Terreng: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Drenering fra ukjent årstall.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur i naturstein og betong/lettklinkerblokker.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige vann og avløpsledninger i plast fra ukjent årstall. Boligen har privat avløpsanlegg og tilknyttet offentlig vann.

Anneks med badstue

Frittstående badstue. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Innvendige flater i panel og heltregulv. Vedfyrt badstueovn.

Garasje

Frittstående garasje. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med takstein.

Låve

Frittstående låve. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med metallplater.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av E&K Takst AS v/ Magnus Karlstad.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG). For denne eiendommen er det gitt:

TG 2 (vesentlige avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler/komponenter:

- Taktekking: Yttertaket er stedvis mosegrodd. Forholdet innebærer økt risiko for fuktpåvirkning og redusert avrenning, med konsekvens for nedbrytning av tekkingen og forkortet levetid.
- Nedløp og beslag: Nedløpsrør har skader i form av frostsprengning. Forholdet vurderes å ha sammenheng med vannansamling i rørene kombinert med frostpåvirkning. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasje og utilstrekkelig bortledning av takvann, med konsekvens for fuktbelastning på fasade og grunnkonstruksjoner.
- Veggkonstruksjon: Yttervegger er lite luftet og det er registrert stedvis behov for overflatebehandling. Forholdet innebærer økt risiko for fuktpåvirkning og nedbrytning av materialer, med konsekvens for redusert levetid og begynnende råteskader.
- Vinduer: Det er registrert utvendig slitasje på vinduer, og vinduer i kjeller har nådd en alder hvor skader kan oppstå. Forholdet innebærer økt risiko for svikt i tetninger og overflater, med konsekvens for fuktinntrengning og redusert funksjon.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrassen har råteskadet og løst rekkverk, og det er behov for overflatebehandling. Forholdet innebærer økt risiko for videre nedbrytning og redusert stabilitet, med konsekvens for svekket sikkerhet ved bruk.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er registrert skjevheter i etasjeskillere med avvik på 20 mm i stue/spisestue og 20 mm på soverom på loft. Forholdet vurderes å ha sammenheng med setninger i konstruksjonen eller deformasjoner over tid.
- Pipe og ildsted: Ovn på soverom på loft er i følge egenerklærings skjema montert ved ufaglært innsats, med den risiko dette innebærer.
- Rom Under Terreng: Det er registrert saltutslag på gulv og veggflater, noe som indikerer fuktvandring i konstruksjonen. Forholdet innebærer økt risiko for vedvarende fuktbelastning, med konsekvens for nedbrytning av materialer og utvikling av fuktskader.
- Kryp kjeller: Det er ingen inspeksjonsmulighet av krypkjeller, og tilstanden er derfor ikke kjent. Kryp kjeller er erfaringsmessig en skadeutsatt konstruksjon. Forholdet innebærer økt risiko for skjulte fukt- og råteskader, med konsekvens for redusert levetid på bærende konstruksjoner.

- Overflater vegger og himling på bad: Det er registrert riss og skader i flisfuger på vegg i dusjsonen, samt sprekk i flis. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bevegelser i underlaget og slitasje i overflatesjiktet. Forholdet innebærer økt risiko for vanninntrengning bak fliser, med konsekvens for fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Overflater gulv på bad: Gulvet er tilnærmet flatt rundt sluk til badekar. Forholdet innebærer økt risiko for vannansamling, med konsekvens for fuktbelastning og mulig vanninntrengning i konstruksjonen.
- Vannledninger: Det er registrert irr på fordelerkolber for rør-i-rør-system. Årsak er ikke kjent. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer og svekket funksjon, med konsekvens for vannskader og driftsproblemer.
- Fuktsikring og drenering: Det er stedvis ikke synlig utvendig fuktsperre, og fuktsperre er ikke klemt med topplis. Terrenget har fall mot grunnmuren, og det er registrert saltutslag på vegg i kjeller. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull fuktsikring og uheldig terrengutforming. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrengning i grunnkonstruksjonen, med konsekvens for fuktskader og nedbrytning av materialer.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert enkelte sprekker i grunnmuren. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrengning og videre sprekkutvikling, med konsekvens for svekket funksjon og behov for utbedringer.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige vann- og avløpsledninger har ukjent alder og kan ha passert anbefalt brukstid. Det foreligger ingen informasjon om avløpsanlegget, og tilstanden er derfor ikke kjent. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer, brudd og funksjonssvikt, med konsekvens for vannskader, setningsskader og driftsproblemer.

Det er ikke gitt TG 3 (store eller alvorlige avvik) for noen bygningsdeler-/komponenter.

TG IU (ikke undersøkt) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- Takkonstruksjon/Loft: Det er kaldtloft over boligen. Kaldtloftet mangler gangbart gulv og har lav takhøyde. Kaldtloftet er av den grunn ikke kontrollert.
- Tilliggende konstruksjoner våtrom på bad: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig da vegger er av tømmer.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?:

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014.

Firmanavn: Byggtakst Øst.

Beskrivelse av arbeidet: Bad og gang ble totalrenovert av tidligere eier i 2024.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?: Ja.

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk:

Bad og gang ble totalrenovert av tidligere eier i 2024.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012.

Firmanavn: Byggmester Kristian Snare.

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak i 2012 iht. opplysning fra tidligere eier.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015.

Beskrivelse av arbeidet: Østvegg ble i følge tidligere eier renovert i 2025.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Beskrivelse av arbeidet: Ny terrasse/platting og inngangsparti bygget privat av ufaglært i 2025.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009.

Firmanavn: Byggmester Kristian Snare.

Beskrivelse av arbeidet: Ny garasje i 2009.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?: Ja.

Observert mus etter overtagelse. Vi gjorde det en jobb med å tette alle mulige innganger utvendig og innvendig etter overtagelse og har ikke observert mus eller spor av mus i etterkant.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?: Nei, ikke som jeg kjenner til.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?: Ja.

Har du opplevd at dette har vært ustabil?: Nei, ikke som jeg kjenner til.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024.

Firmanavn: Kuli Hedmark AS.

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av ny luft-til-luft varmepumpe.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?:

Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024.

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av ovn i andre etasje.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024.

Firmanavn: KB Elektro AS.

Beskrivelse av arbeidet: Diverse arbeid fra 2023-2025, inkl. ny jordingskabel.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?: Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?. Nei, ikke som jeg kjenner til.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023.

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av nytt kjøkken i 2023. Gjort delvis av faglært og ufaglært.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?: Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Eiendommens bygningsmasse består av enebolig oppført i 1900 på ca. 150 m², dobbelgarasje oppført i 2009 på ca. 52 m², låve med ukjent byggeår på ca. 92 m² og anneks med ukjent byggeår på ca. 12 m².

Totale areal for alle bygg og rom:

BRA-i: 150 m²

BRA-e: 156 m²

BRA totalt: 306 m²

TBA: 53 m²

GUA: 245 m²

ALH: 43 m²

Boligens bruksareal og romfordeling fordelt på etasje:

1. etasje

BRA-i: 83 m². Entré, kjøkken, stue, spisestue, bad og bod.

2. etasje

BRA-i: 48 m². Gang, tre soverom* og to boder.

Kjeller

BRA-i: 19 m². Bod.

Boligens øvrige areal:

TBA: 53 m². Terrasse.

GUA: 162 m².

ALH: 12 m². Areal i 2. etasje.

Tilleggsbygningers areal:

BRA-e: 156 m². Låve, garasje med loft og anneks med badstue.

GUA: 83 m².

ALH: 31 m². Areal på loft på 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.

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

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

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger. Det gis ingen garanti til medfølgende hvitevarer.

Parkering

I garasje eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2012, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2032.

Feiing ble utført siste gang i 2020. Tilsyn ble sist gang utført i 2020, 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

Elektrisitet:

- Varmekabler på bad.
- Panelovner i enkelte rom.
- Luft-til-luft varmepumpe i stue.

Vedfyring:

- Vedovn i stue
- Vedovn på et soverom.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Oransje G.

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 100 000

Omkostninger kjøper

6 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

152 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

153 890 (Omkostninger totalt)

170 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

173 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 253 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 270 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 273 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 39 370,- i 2025. 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 2026 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- Abonnementsgebyr vann: Kr 1 035,-
- Forbruk vann: Kr 53,34,- per kubikk.
- Septikrenovasjon: Kr 4 289,- (tømming 1 gang i året)
- Renovasjon: Kr 4 993,- (middels beholder - 140 liter).
- Feie- og tilsynsgebyr: Kr 893,- (feing 1 pipeløp hvert 2. år).
- Eiendomsskatt: Kr ,-

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 primærbolig

Kr 312 693 for år 2024.

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig, gjeldende fra skatteåret 2026. Modellen baserer seg på omsatte boliger i grunnkretser og erstatter dagens løsning som er kommunebasert. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning for disse.

For primærbolig vil formuesverdien utgjøre 25% av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70% av overskytende markedsverdi. For sekundærbolig vil formuesverdien fortsatt utgjøre 100% av beregnet markedsverdi. Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

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

Tilbud om 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 31, bruksnummer 22 i Stange kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 2324, tinglyst den 18.02.2004. Gjelder bestemmelse iflg. skjøte.

Bestemmelse om veg.

- Dagboknr. 1074941, tinglyst den 02.10.2017. Gjelder bestemmelse om adkomstrett og parkering. Eier av naboeiendom med gnr./bnr. 31/44 som ligger nordvest for salgsobjektet har rett til adkomst over salgsobjektets eiendom fra Hvervagutua. Parkering for gnr./bnr. 31/44 skal skje i dobbelgarasje og 2 biloppstillingsplasser foran dobbelgarasjen. Rettighetshaver skal besørge snømåking og strøing samt nødvendig vedlikehold av denne veien.

Følgende tinglyste rettigheter vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 1226775, tinglyst den 31.10.2022. Gjelder bestemmelse om veg.

Salgsobjektet har veirett fra Hvervagutua over eiendom med gnr/bnr. 31/1.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Stange kommune opplyser at det ikke er utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen.

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

Det er mottatt byggetegninger av eneboligen med tilbygg fra 1979. Det er mottatt byggetegning med fasadeendring fra 2008 med tilbygg av overbygd inngangsaperti. Fasaden mot sør samsvarer med dagens bygg. På fasade mot nord er det satt inn to vinduer i loftetasjen som ikke fremkommer av byggetegninger. Det er satt inn doble dører fra spisekrok og ut på terrasse, der det på byggetegninger fremkommer et vindu. I byggetegninger fremkommer det to soverom i loftetasjen. Det ene soverommet er delt av og fremstår som to soverom. Rommet i midten av etasjen har for små vinduer til at de er godkjent som rømningsvei. Rommet er derfor ikke godkjent til varig opphold.

Det er mottatt byggetegninger av dobbelgarasje. På fasade mot vest er det bygget en større balkong enn det som fremkommer av byggetegninger. To vinduer på loftet eksisterer ikke og det er satt inn et vindu i 1. etasje. På fasade mot nord er to vinduer på fjernet. På fasademot øst er det to vinduer i 1. etasje og ett i loftetasjen i motsetning til to i loftetasjen og ingen i 1. etasje, slik det fremkommer av byggetegninger.

Det er ikke mottatt byggetegninger av låve eller anneks. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak for disse byggene. 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. Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller eventuelt omfanget av disse. Konsekvenser av eventuelle lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til eventuelle mangler er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

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, via naboeiendom med gnr./bnr. 31/1. Det er tinglyst avtale om veirett. Det må påregnes kostnader for vedlikehold av veien.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet privat avløpsanlegg med septikanlegg som er felles med naboeiendommen, Hvervagtua 34 (gnr./bnr. 31/44). Anlegget har slamavskiller og sandfiltergrøfter og tank med 3 kammer med et volum på 7 m³. Septiktanken er en del av det private stikkledningsanlegget og ansvaret for drift og vedlikehold, inkludert tømning, påhviler hjemmelshaver. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Privat avløpsanlegg må tilfredsstillende kravene i forurensningsforskriften. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende, og overholder dagens renskrav. Kostnader for vedlikehold av privat avløpsanlegg på påregnes.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredgrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg utilfredsstillende samt at grunnvannstand og øvrige forhold medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke kjent med at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommunene driver fortløpende kartleggingsarbeid av private anlegg.

Dette kan innebære framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Se vedlagt skriv fra kommunen i salgsoppgaven.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Stange kommune 2023-2035, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNFR-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan. Eiendommen ligger i hensynsone H320_02 for flomfare, H550 med hensyn til landskap og H220 for gul støysone. Planforslag for ny kommuneplan er under arbeid. Det er per salgsoppgavedato ikke kjent hvilke betydning/ending dette vil ha for salgsobjektet.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt, men i og med at eiendommen er større enn 2 daa, må kjøper fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hjemmelige bud/hjemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglernes vederlag

Det er avtalt en provisjon på 0,66 % av salgssummen, minimum kr 49 000,- ved gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,-), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 35 000,-), søk i eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2 190,-), innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 8 045,-) samt gebyr for betalingsutsettelse (kr 4 750,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS, organisasjonsnummer 917998647
Strandgata 61, 2317 Hamar

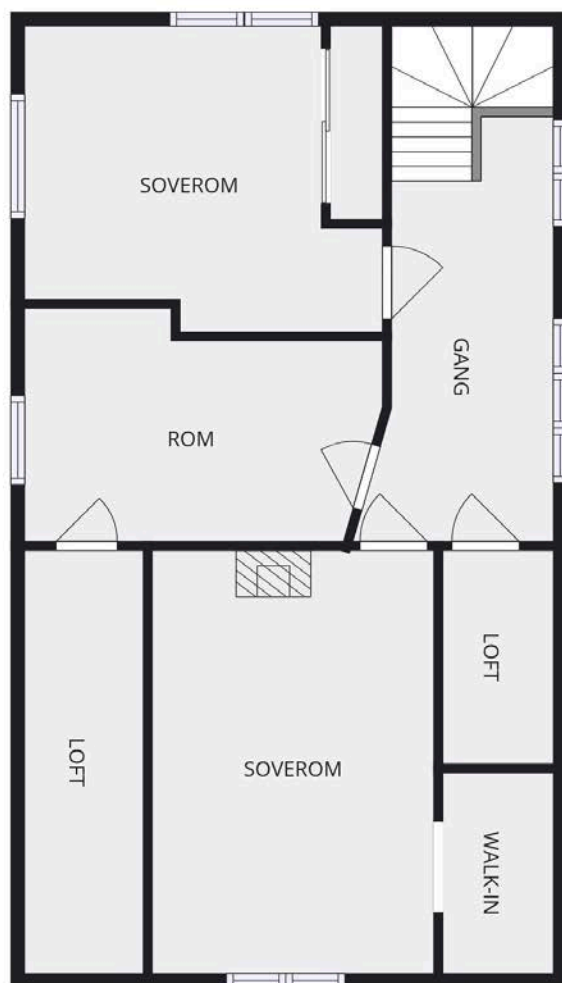
Salgsoppgavedato

15.05.2026



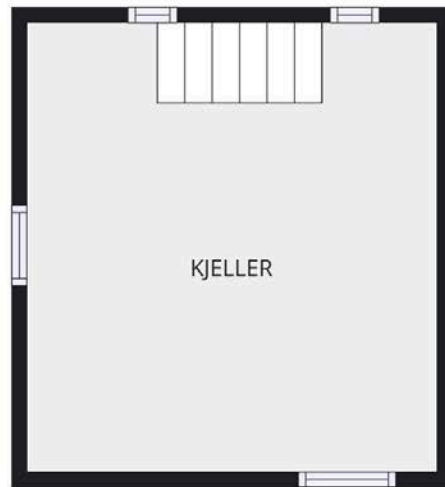
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



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



Velkommen til Hvervagutua 32! Foto: Bernat Tubau.



Dette er en meget hyggelig og sjarmerende plass i Ottestad, midt mellom Stange og Hamar.



Eiendommen er på litt over 16 mål og har en pent opparbeidet og avgrenset hage med terrasse ved inngangspartiet.



Boligen er opprinnelig fra 1900 med diverse oppgraderinger i årene som har gått.



Hyggelig kjøkken med innredning med lyse, profilerte fronter.



Innredningen er satt inn ny i 2023 og står godt i stil til huset for øvrig.



Det er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.



Lyst og innbydende kjøkken som inspirerer til koselige middager.



Det er åpen løsning ut mot spise plass på kjøkkenet noe som skaper et fint allrom.



Fra spise plassen er det utgang til østvendt terrasse på ca. 16 m².



Boligen er en tømmervilla hvor det gamle tømmeret fremgår flere steder.



Lys stue med godt med naturlig lysinnslipp via vinduer og dører.



Stua er skjermet fra kjøkkenet, men har likevel en praktisk tilknytning.



TV'en praktisk plassert på veggen.



Gulvet i stua har laminat og veggene har malt trepanel.



Det er satt inn en fin vedovn fra Jøtul som gir både god varme og lun stemning.



I tillegg til vedovnen er det montert varmepumpe.



Fra stua er det utgang til den store terrassen.



Terrassen vender mot sør og er på hele 37 m².



Et meget hyggelig sted å invitere familie og venner til en varm sommerkveld.



Fra stua er det videre adkomst til spisestue.



Dette rommet har egen inngang og kan også egne seg godt som kontor, TV-stue eller annet ønskelig.



Rommet har god plass til et romslig spisestuebord.



De flotte fløydørene kan lukkes for å skille de to stuen fra hverandre.



Over servanten er det speil med lys. Veggskap for ekstra oppbevaring.



I tillegg er badet utstyrt med toalett og dusjhjørne med innfellbare dusjdører og veggmontert dusjbatteri.



Lunt og hyggelig bad med flislagt gulv med varmekabler. Veggene har en kombinasjon av flis og tømmervegger.



Over servanten er det speil med lys. Veggskap for ekstra oppbevaring.



Boligen har to fine soverom i 2. etasje.



Dette er det største hvor det også er en vedovn.



Rommet har malt tregulv på malt panel på veggene. Det er god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Fra rommet er det adkomst til et en praktisk walk-in garderobe i kneveggen.



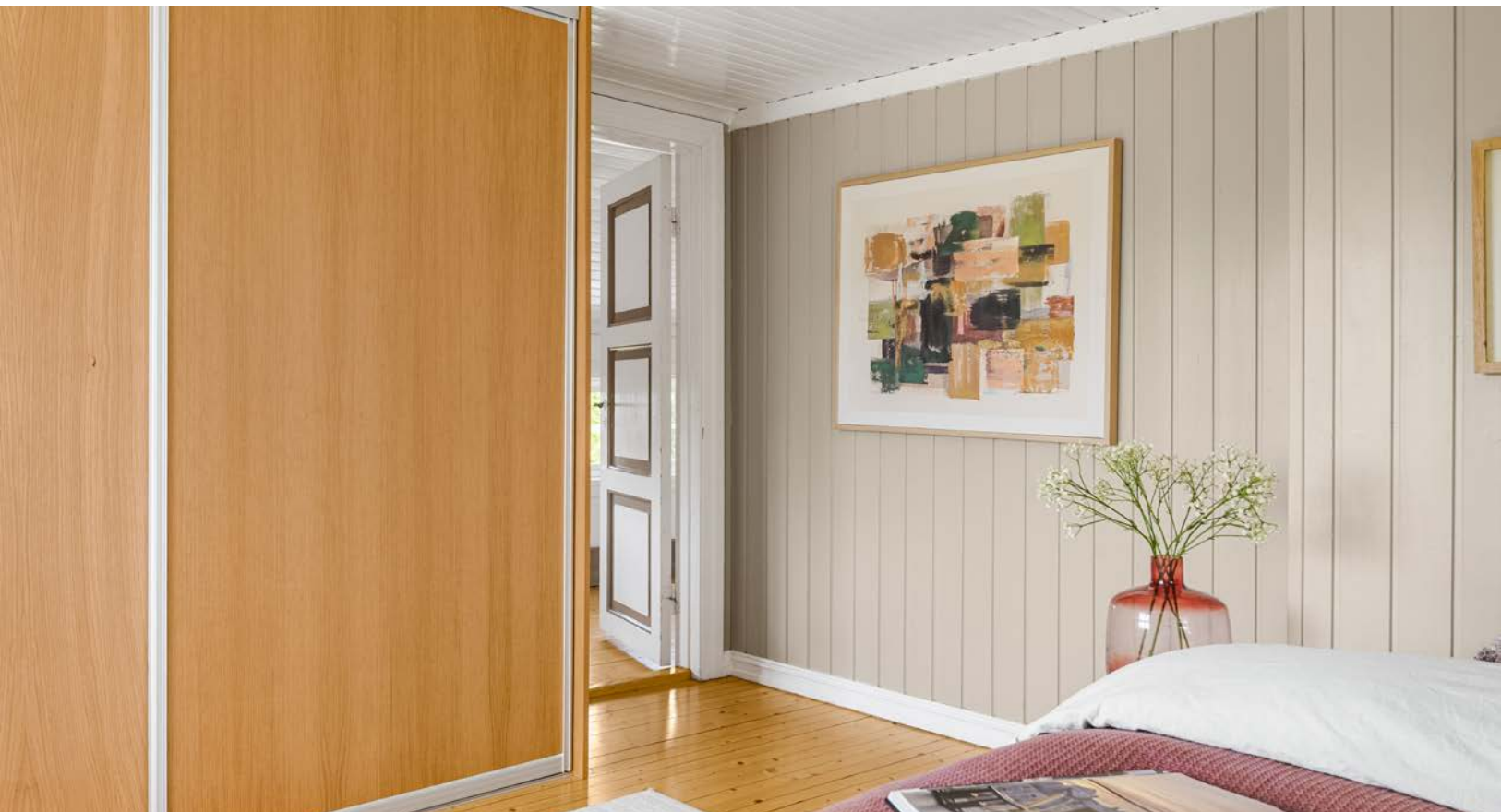
Soverom nummer to er lyst og innbydende.



Dette rommet egner seg god som barnerom, gjesterom eller kontor.



På gulvet er det tregulv og veggene er malt i en lys beige farge.



Rommet har en romslig skyvedørsgarderobe.



Rom innredet og brukt som soverom. Rommet har ikke store nok vinduer som tilfredsstillt krav til røyngsvei. Rommet er derfor ikke godkjent til varig opphold. Se punktet "Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse" i salgsoppgaven.



Rommet var opprinnelig en del av soverom nummer to, men er senere delt av.





Gang i 2. etasje med adgang til bod i knevegg.



Et idyllisk lite småbruk.



Overbygd inngangsparti tilknyttet terrassen.



Entré med trapp opp til 2. etasje.



Eiendommen har en pen opparbeidet hage med plen, hekk og diverse busker og trær.



De ulike byggene på eiendommen skaper et hyggelig og skjermet tun.



Det er god plass til diverse utemøbler, grill og annet ønskelig på terrassen.



Eiendommen består også av et anneks med badstue.



Trening først, før man kan slappe av i badstuen.



I annekset er det også et rom som er brukt til et lite treningsrom.



Låve på ca. 92 m² med god lagringsplass.



Tunet på eiendommen er inngjerdet og opparbeidet med sti, en liten trapp og støttemurer.



Eiendommen består også av en dobbelgarasje med lagring på loftet.



Det er utvendig trapp opp til loftet på garasjen. Der er det bygget balkong med plass til utemøbler.



Herfra er det nydelig utsyn over åkerlandskap og mot Mjøsa.



Eiendommen er omringet av jordbruk og idylliske omgivelser. Den har ca. 12 mål med fulldyrket jord.




Den ligger i Ottestad i Stange kommune med ca. 7,5 km til Hamar sentrum. Det er kun noen hundre meter til Stangevegen hvor bussrute mellom Stange, Hamar og Brumunddal går med hyppige avganger.



Her bor du i et meget hyggelig område på et sjarmerende lite småbruk.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hvervagutua 32 , 2312 OTTESTAD

 STANGE kommune

 gnr. 31, bnr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 306 m² BRA-i: 150 m²



Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 21810-1043

Referansenummer: EF8354

Autorisert foretak: E&K TAKST AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

E&K Takst AS

E&K Takst AS er en takstbedrift lokalisert i Stange og Elverum. Utover kontorsteder er våre primære markedsområder Løten, Hamar, Ringsaker, Våler, Åsnes, Grue, Kongsvinger, Trysil, Åmot og Stor-Elvdal, men vi tar på oss oppdrag i hele Innlandet og nordre deler av Akershus. For å oppnå høy kundetilfredshet fokuserer vi på kvalitet, god kundeservice, å forstå kundens behov og kontinuerlig forbedring av våre produkter og tjenester. E&K Takst har i dag to ansatte med utdanninger innen teknisk fagskole, takstutdanning og mesterutdanning, samt bred erfaring fra takst- og byggebransjen. Vårt mål er å levere høy kvalitet og pålitelighet i alle våre oppdrag. Med vår kompetanse og praktiske erfaring leverer vi produkter som møter kundens behov.

Rapportansvarlig

Magnus Karlstad

magnus@ek-takst.no

400 21 977



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør i metall. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er kaldtloft over boligen. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass og koblede vinduer. Boligen har entrédør med glassfelt. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass. Utgang fra stue til sørvendt terrasse på 37 m². Terrasse i trekonstruksjoner. Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt. Gulvflater er belagt med terrassebord. Utgang fra spisestue til østvendt terrasse på 16 m². Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Terrassen har utebelysning. Gulvflater er belagt med terrassebord.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, heltregulv og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Boligen har etasjeskiller i tre og stedvis støpt gulv på grunn. Skorstein fra byggeår. Det er montert ildsted i stue og på ett soverom på loft. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Det vurderes at det er krypkjeller under deler av boligen. Åpen trapp av tre med rekkverk av tre mellom kjelleretasje og 1.etasje. Lukket trapp av tre med rekkverk av tre mellom 1.etasje og loftetasje. Innvendige dører i profilert utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har fliser og tømmer. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør med rør-i-rør system. Synlige avløpsrør i plast. Naturlig ventilasjon med ventiler på yttervegg og spalventil i vinduer. Luft til luftvarmepumpe er plassert i stue. Varmtvannsbereider på 150L (fra 2011) plassert på teknisk rom. Sikringsskap med automatsikringer er plassert på teknisk rom. Boligen har hovedsakelig åpent elektrisk anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Drenering fra ukjent årstall. Grunnmur i naturstein og betong/lettklinkerblokker. Utvendige vann og avløpsledninger i plast fra ukjent årstall. Boligen har privat avløpsanlegg og tilknyttet offentlig vann.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Frittstående badstue

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

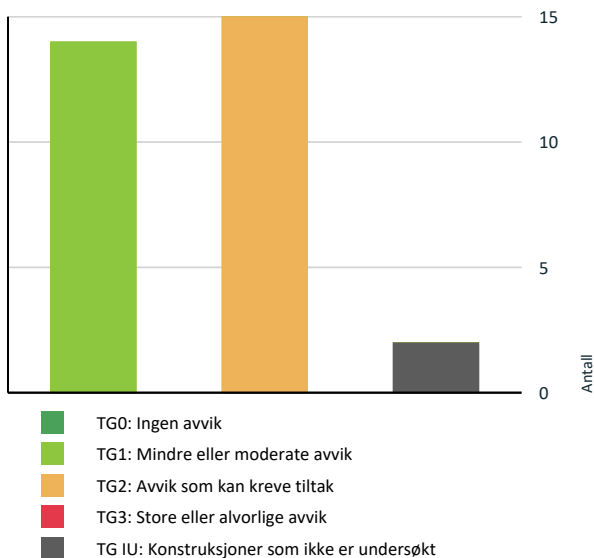
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Låve

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1900

Kommentar

Byggeår er hentet fra PropCloud.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

| | |
|------|--|
| 2023 | Skiftet kjøkkeninnredning. |
| 2023 | Skiftet gulv i stue og fjernet en vegg mot vindfang. |
| 2025 | Bygget terrasse. |

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå av sikkerhetshensyn.

Årstall: 2012

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Yttertaket er stedvis mosegrodd. Forholdet innebærer økt risiko for fuktpåvirkning og redusert avrenning, med konsekvens for nedbrytning av tekkingen og forkortet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å fjerne mose fra taktekkingen. Det anbefales samtidig å gjennomføre vedlikehold for å redusere ny begroing.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i metall.

Årstall: 2012

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedløpsrør har skader i form av frostsprengning. Forholdet vurderes å ha sammenheng med vannansamling i rørene kombinert med frostpåvirkning. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasje og utilstrekkelig bortledning av takvann, med konsekvens for fuktbelastning på fasade og grunnkonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Det anbefales å skifte skadede nedløpsrør. Det anbefales samtidig å kontrollere hele nedløpssystemet for tilsvarende skader.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Østvegg ble i følge selger oppgradert i 2015, men omfang for arbeidene er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Yttervegger er lite luftet og det er registrert stedvis behov for overflatebehandling. Forholdet innebærer økt risiko for fuktpåvirkning og nedbrytning av materialer, med konsekvens for redusert levetid og begynnende råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å forbedre lufting av yttervegger der dette er mulig. Det anbefales samtidig å gjennomføre nødvendig overflatebehandling av kledningen.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Det er kaldtloft over boligen. Kaldtloftet mangler gangbart gulv og har lav takhøyde. Kaldtloftet er av den grunn ikke kontrollert.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass og koblede vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert utvendig slitasje på vinduer, og vinduer i kjeller har nådd en alder hvor skader kan oppstå. Forholdet innebærer økt risiko for svikt i tetninger og overflater, med konsekvens for fuktinntrengning og redusert funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere vinduene for skader og slitasje. Det anbefales samtidig å utbedre overflater og tetninger der det er behov.

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har entrédør med glassfelt. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til sørvendt terrasse på 37 m². Terrasse i trekonstruksjoner. Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt. Gulvflater er belagt med terrassebord.



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

Beskrivelse

Utgang fra spisestue til østvendt terrasse på 16 m². Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Terrassen har utebelysning. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen har råteskadet og løst rekkverk, og det er behov for overflatebehandling. Forholdet innebærer økt risiko for videre nedbrytning og redusert stabilitet, med konsekvens for svekket sikkerhet ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skifte eller utbedre råteskadet og løst rekkverk. Det anbefales samtidig å gjennomføre overflatebehandling av terrassen.



INNSENDIG

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, heltregulv og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Basert på alder så vurderes det at overflatene er funksjonelle med normal bruksslitasje.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskiller i tre og stedvis støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i etasjeskillere med avvik på 20 mm i stue/spisestue og 20 mm på soverom på loft. Forholdet vurderes å ha sammenheng med setninger i konstruksjonen eller deformasjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å holde etasjeskillere under oppsikt for å følge utviklingen av skjevhetene. Det anbefales samtidig å foreta nærmere undersøkelser dersom det oppstår økning i avvik.



1 TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Skorstein fra byggeår. Det er montert ildsted i stue og på ett soverom på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ovn på soverom på loft er i følge egenerklæringsskjema montert ved ufaglært innsats, med den risiko dette innebærer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en kontroll av ildstedet av feiervesenet.



Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert saltutslag på gulv og veggflater, noe som indikerer fuktvandring i konstruksjonen. Forholdet innebærer økt risiko for vedvarende fuktbelastning, med konsekvens for nedbrytning av materialer og utvikling av fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å undersøke årsak til fuktvandring i konstruksjonen. Det anbefales samtidig å gjennomføre tiltak for å redusere fuktinntrengning, som forbedring av drenering og fuktsikring.



TG 2 Krypjkjeller

Beskrivelse

Det vurderes at det er krypkjeller under deler av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen inspeksjonsmulighet av krypkjeller, og tilstanden er derfor ikke kjent. Krypjkjeller er erfaringsmessig en skadeutsatt konstruksjon. Forholdet innebærer økt risiko for skjulte fukt- og råteskader, med konsekvens for redusert levetid på bærende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet til krypkjelleren. Det anbefales samtidig å gjennomføre en grundig kontroll når tilkomst er etablert.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Åpen trapp av tre med rekkverk av tre mellom kjelleretasje og 1.etasje. Lukket trapp av tre med rekkverk av tre mellom 1.etasje og loftsetasje.



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i profilert utførelse.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og tømmer. Taket har panel.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert riss og skader i flisfuger på vegg i dusjonen, samt sprekk i flis. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bevegelser i underlaget og slitasje i overflatesjiktet. Forholdet innebærer økt risiko for vanninntrengning bak fliser, med konsekvens for fuktskader i veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre eller skifte skadede fuger og fliser. Det anbefales samtidig å kontrollere underliggende konstruksjon for eventuell fuktpåvirkning.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet er tilnærmet flatt rundt sluk til badekar. Forholdet innebærer økt risiko for vannansamling, med konsekvens for fuktbelastning og mulig vanninntrengning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet bør holdes under oppsikt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

Årstall: 2014

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig da vegger er av tømmer.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør med rør-i-rør system.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert irr på fordelerkolber for rør-i-rør-system. Årsak er ikke kjent. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer og svekket funksjon, med konsekvens for vannskader og driftsproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere fordelerkolber og tilhørende koblinger for lekkasjer og korrosjon. Det anbefales samtidig å utbedre eller skifte komponenter med tegn til skade.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Synlige avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventiler på yttervegg og spalteventil i vinduer.



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft til luftvarmepumpe er plassert i stue.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 150L (fra 2011) plassert på teknisk rom.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er plassert på teknisk rom. Boligen har hovedsakelig åpent elektrisk anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det er ukjent når anlegget er montert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Med bakgrunn i ukjent alder på anlegget, anbefales det på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i boligen.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis ikke synlig utvendig fuktsperre, og fuktsperre er ikke klemt med topplst. Terrenget har fall mot grunnmuren, og det er registrert saltutslag på vegg i kjeller. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull fuktsikring og uheldig terrengutforming. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrengning i grunnkonstruksjonen, med konsekvens for fuktskader og nedbrytning av materialer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere eller utbedre utvendig fuktsperre med korrekt avslutning og klemming. Det anbefales samtidig å utbedre terrengfall slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i naturstein og betong/lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte sprekker i grunnmuren. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrengning og videre sprekkutvikling, med konsekvens for svekket funksjon og behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å holde sprekke under oppsikt for å følge utviklingen. Det anbefales samtidig å tette sprekker dersom det oppstår tegn til fuktinntrengning eller økning i omfang.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsledninger i plast fra ukjent årstall. Boligen har privat avløpsanlegg og tilknyttet offentlig vann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige vann- og avløpsledninger har ukjent alder og kan ha passert anbefalt brukstid. Det foreligger ingen informasjon om avløpsanlegget, og tilstanden er derfor ikke kjent. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer, brudd og funksjonssvikt, med konsekvens for vannskader, setningsskader og driftsproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å foreta tilstandsvurdering av utvendige ledninger og avløpsanlegg for å avklare alder og tilstand. Det anbefales samtidig å holde installasjonen under oppsikt med tanke på tegn til svikt.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er åpninger i rekkverk i trapper på over 10 cm, og åpninger mellom trinn i trapp til kjeller er også over 10 cm. Boligen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad for radon. Forholdet innebærer økt risiko for fall i trapper samt forhøyede radonnivåer, med konsekvens for personskade og helsebelastning.

Konsekvens/tiltak

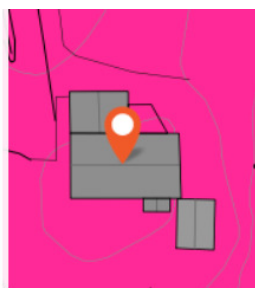
Det anbefales å redusere åpninger i rekkverk og trinn til tilfredsstillende størrelse. Det anbefales samtidig å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåene i boligen.

Tegnforklaring

Radon - aktsomhet

Aktsomhetsgrad

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav
- Usikker



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

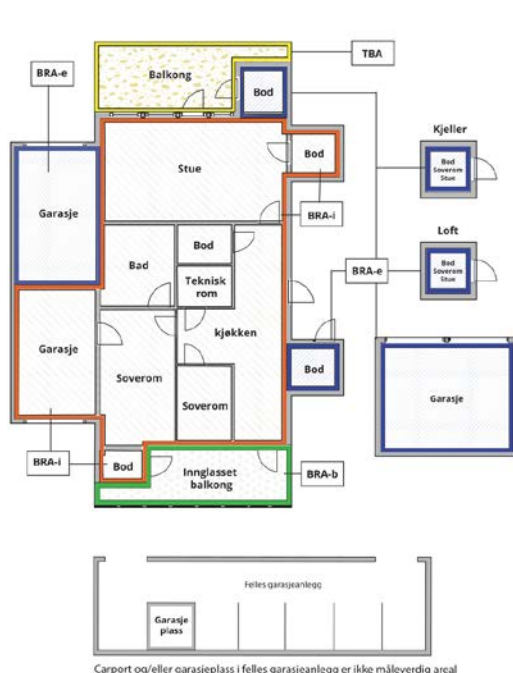
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

| 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) | | | | |
| Loftsetasje | 48 | | | 48 | | 12 | 60 |
| 1.etasje | 83 | | | 83 | 53 | | 83 |
| Kjeller | 19 | | | 19 | | | 19 |
| SUM | 150 | | | | 53 | 12 | 162 |
| SUM BRA | 150 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Loftsetasje | Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bod 2 | | |
| 1.etasje | Entré, bod, bad, kjøkken, stue, spisestue | | |
| Kjeller | Bod | | |

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Frittstående badstue

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | | 12 | | 12 | |
| SUM | | 12 | | | |
| SUM BRA | 12 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | | Badstue | |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

| 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) | | | | |
| Etasje | | 52 | | 52 | | | 52 |
| Loft | | | | | | 31 | 31 |
| SUM | | 52 | | | | 31 | 83 |
| SUM BRA | 52 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Garasje | | |
| Loft | Bod | | |

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Låve

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1.etasje | | 92 | | 92 | |
| SUM | | 92 | | | |
| SUM BRA | 92 | | | | |

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-----------------|---------------|
| 06.5.2026 | Magnus Karlstad | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|------------------------|----------------------------|---------------|
| 3413 STANGE | 31 | 22 | | 0 | 16238.5 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Hvervagtua 32

Hjemmelshaver

Ruud Ingeborg Bjerke, Stenseth Olav Mathis
Rebne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Hvervagtua 32, Stange kommune.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via offentlig veg.

Tilknytning vann

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Boligen har private stikkledninger tilknyttet privat avløpsanlegg.

Bygninger på eiendommen

Frittstående badstue



Anvendelse

Byggeår

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Badstuen har ukjent byggeår.

Beskrivelse

Frittstående badstue. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Innvendige flater i panel og heltregulv. Vedfyrt badstueovn.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2009

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeår er basert informasjon fra selger.

Beskrivelse

Frittstående garasje. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med takstein.

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

Låve



Anvendelse

Byggeår

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Låven har ukjent byggeår.

Beskrivelse

Frittstående låve. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med metallplater.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon | 05.05.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 07.05.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 13.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

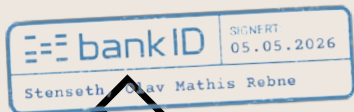
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Olav Mathis Rebne Stenseth

Ingeborg Bjerke Ruud

Boligen

Hvervagutua 32

2312 Ottestad

3413-31/22/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Firmanavn: Byggtakst Øst

Beskrivelse av arbeidet: Bad og gang ble totalrenovert av tidligere eier i 2024.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Bad og gang ble totalrenovert av tidligere eier i 2024.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Firmanavn: Byggmester Kristian Snare

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak i 2012 iht opplysning fra tidligere eier.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Beskrivelse av arbeidet: Østvegg ble i følge tidligere eier renoverert i 2025

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Ny terrasse/platting og inngangsparti bygget privat av ufaglært i 2025.



6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

Firmanavn: Byggmester Kristian Snare

Beskrivelse av arbeidet: Ny garasje i 2009

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Observert mus etter overtagelse. Vi gjorde det en jobb med å tette alle mulige innganger utvendig og innvendig etter overtagelse og har ikke observert mus eller spor av mus i etterkant.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Kuli Hedmark AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av ny luft-til-luft varmpumpe

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av ovn i andre etasje.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: KB Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Diverse arbeid fra 2023-2025, inkl. ny jordingskabel



Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt



37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av nytt kjøkken i 2023. Gjort delvis av faglært og ufaglært

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

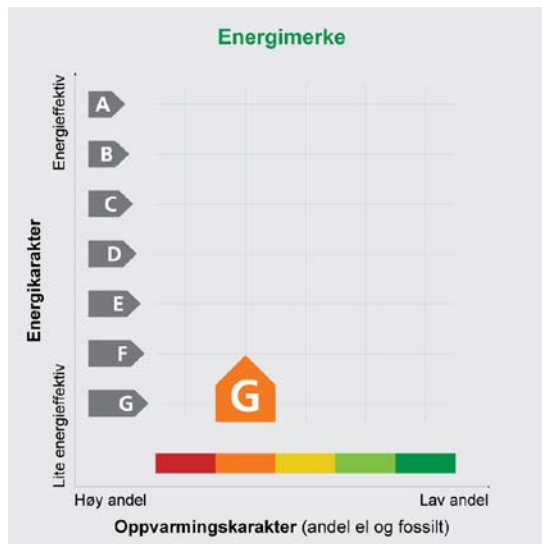
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

| | |
|-----------------------|---------------|
| Adresse | Hervagutua 32 |
| Postnr | 2312 |
| Sted | OTTESTAD |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 31 |
| Bnr. | 22 |
| Seksjonsnr. | |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 152911556 |
| Bolignr. | H0101 |
| Merkenr. | A2023-1479860 |
| Dato | 28.02.2023 |



Innmeldt av Jonas Eikeland

Energijattesten er bekreftet og offisiell.

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.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Hvervagutua 32

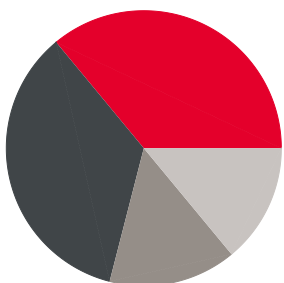
Offentlig transport

| | |
|------------------------|----------|
| 🚶 Vevlakrysset | 4 min 🚶 |
| Totalt 10 ulike linjer | |
| 0.4 km | |
| 🚶 Stange stasjon | 5 min 🚶 |
| Linje RE10, RE11 | |
| 4.9 km | |
| ✈ Oslo Gardermoen | 51 min 🚶 |

Skoler

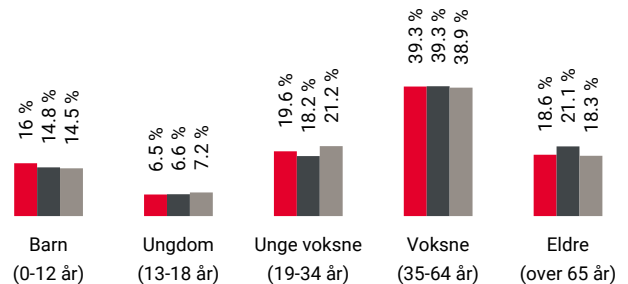
| | |
|----------------------------------|---------|
| Hoberg skole (1-7 kl.) | 4 min 🚶 |
| 404 elever, 25 klasser | |
| 3.3 km | |
| Stange skole (1-7 kl.) | 5 min 🚶 |
| 381 elever, 24 klasser | |
| 4.7 km | |
| Arstad skole (1-7 kl.) | 5 min 🚶 |
| 259 elever, 16 klasser | |
| 5.7 km | |
| Ottestad ungdomsskole (8-10 kl.) | 5 min 🚶 |
| 263 elever, 22 klasser | |
| 5.6 km | |
| Stange ungdomsskole (8-10 kl.) | 7 min 🚶 |
| 416 elever, 31 klasser | |
| 5.7 km | |
| Jønsberg landbruksskole | 4 min 🚶 |
| 219 elever, 6 klasser | |
| 4.5 km | |
| Stange videregående skole | 7 min 🚶 |
| 550 elever, 23 klasser | |
| 5.8 km | |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 36% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 14% 16-18 år

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|--------------------|-----------|---------------|
| 🔴 Grunkrets: Vevla | 583 | 265 |
| 🟤 Kommune: Stange | 21 156 | 10 180 |
| 🟡 Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

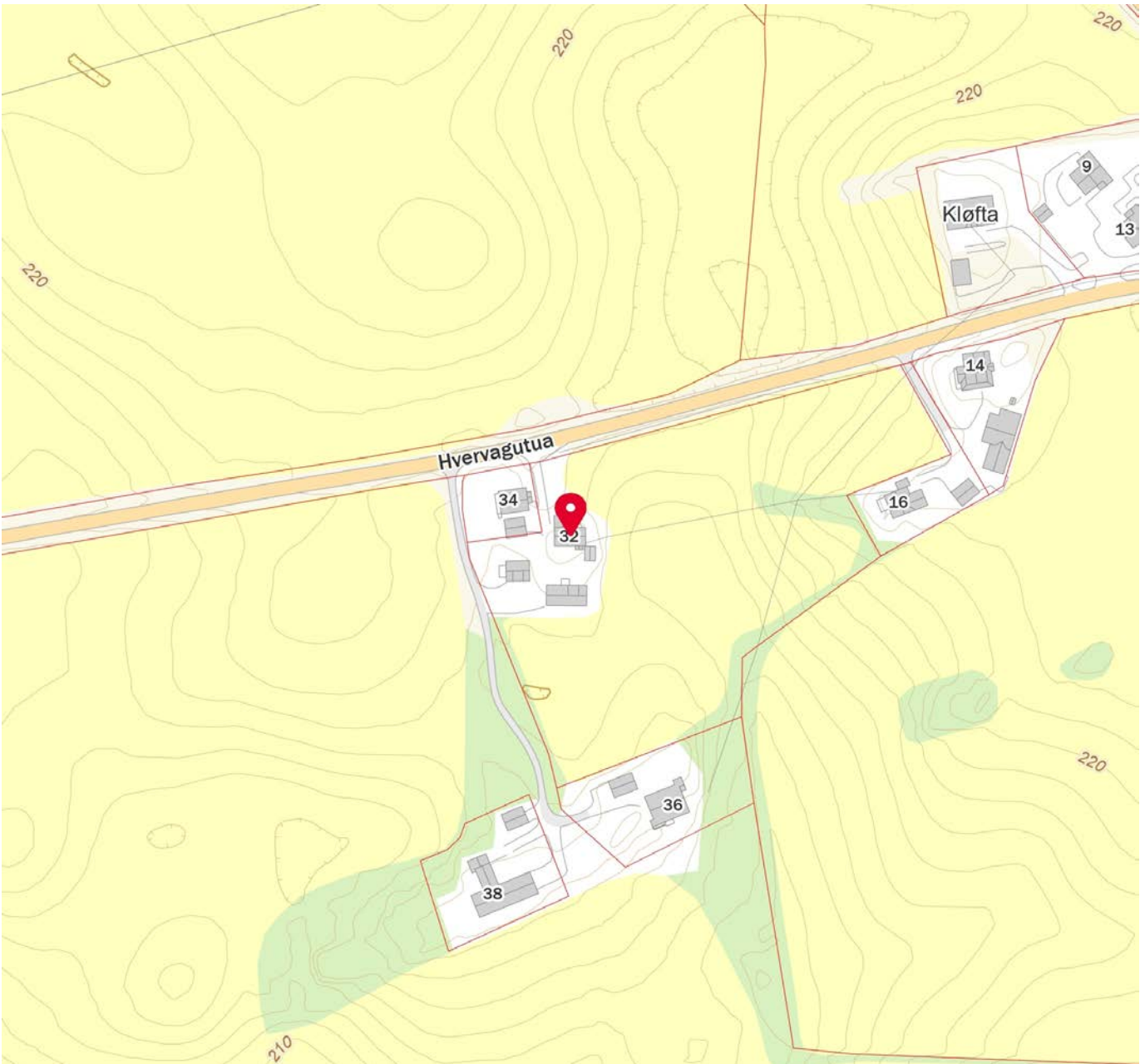
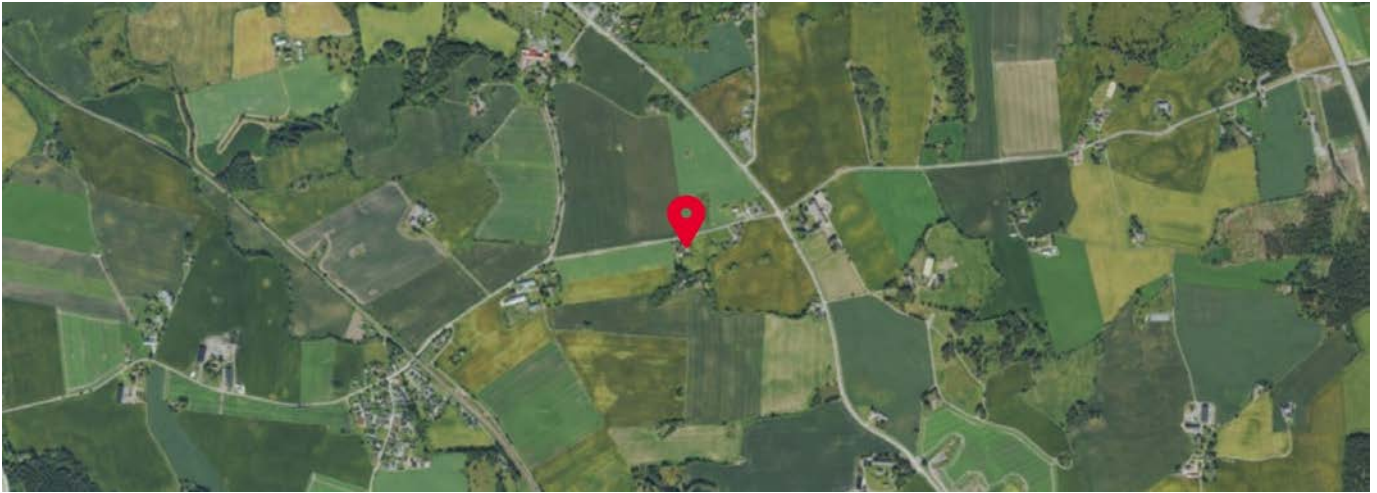
| | |
|---------------------------------|----------|
| Solvang barnehage (1-5 år) | 14 min 🚶 |
| 33 barn | |
| 1.3 km | |
| Grimerud barnehage (1-5 år) | 2 min 🚶 |
| 40 barn | |
| 2.1 km | |
| Kausvol gardsbarnehage (1-5 år) | 2 min 🚶 |
| 72 barn | |
| 2.9 km | |

Dagligvare

| | |
|--------------------|---------|
| Rema 1000 Ottestad | 3 min 🚶 |
| Kiwi Ottestad | 3 min 🚶 |
| PostNord | 3 km |

Sport

| | |
|----------------------------|----------|
| 🏀 Ottestad ball-løkke | 13 min 🚶 |
| Ballspill | |
| 1.2 km | |
| 🏀 Hagelundvegen ball-løkke | 17 min 🚶 |
| Ballspill | |
| 1.4 km | |
| 🏊 Spent Ottestad | 6 min 🚶 |
| 🏊 FRES Fitness Stange | 5 min 🚶 |



Informasjon om avløpsanlegg til deg som vurderer å kjøpe denne eiendommen

Denne boligen/hytta trenger nytt avløpsanlegg om kort tid

Avløpsanlegget på denne eiendommen er så gammelt at det må byttes ut om kort tid. Kommunen har gitt denne informasjon til megleren, slik at informasjonen kan videreformidles til deg som vurderer å kjøpe denne boligen. Bakgrunnen for det er at små avløpsanlegg har begrenset levetid og rensfunksjonen blir med tiden redusert, slik at gamle anlegg ikke oppfyller dagens krav til avløpsanlegg.

Avløpsanlegg som ikke fungerer som de skal slipper ut stoffer som kan føre til sykdom hos mennesker, gjøre vannet dårlig egnet som drikkevann/badevann, gi unormal algevekst, gi dårlige leveforhold for bunndyr og fisk og annen forurensing. Det er forbudt å forurense. Det er eiers ansvar å sørge for å stoppe forurensingen når den oppstår og å hindre framtidig forurensing. I de fleste tilfeller betyr det at du må bytte ut hele avløpsanlegget.

Fagkyndig foretak

Arbeider på eksisterende avløpsanlegg eller etablering av nytt utslipp er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven og forurensningsforskriften. Søknaden og arbeidet må utføres av fagkyndige. Du må derfor få et fagkyndig foretak, for eksempel konsulent, rørlegger eller entreprenør, til å finne ut hvilken løsning som passer på eiendommen. Foretaket kan selv svare på om de har kompetanse på denne type arbeid. Foretaket du velger sørger for nødvendig dokumentasjon til bruk i søknaden. Søknaden skal godkjennes av kommunen, og du må ha en skriftlig tillatelse før arbeidet settes i gang.

Valg av renseløsning

Det finnes mange ulike typer avløpsanlegg. Hvilket anlegg som kan bygges på eiendommen må vurderes av en fagkyndig og er avhengig av de lokale grunnforholdene. Som hovedregel skal slamavskiller med lukket infiltrasjonsanlegg (spredegrøfter) benyttes i Stange kommune. Hvis forholdene ikke ligger til rette for denne typen anlegg kan andre løsninger vurderes.

Planlegg nå - utfør når du overtar

Det er ofte vanskelig å se med det blotte øye om et avløpsanlegg fungerer som det skal. Et fagkyndig foretak kan undersøke anlegget nærmere og vurdere anleggets tilstand. Dette bør gjøres med jevne mellomrom, spesielt når anlegget nærmer seg forventet levetid.

Hvis du selv ikke tar initiativ til å utbedre avløpsanlegg som ikke fungerer som det skal, må du forvente at du får pålegg fra kommunen. Et pålegg fra kommunen innebærer at du **MÅ** utbedre avløpsanlegget innen en tidsfrist. Hvis du ikke utbedrer avløpsanlegget innen fristen kan kommune ilegge deg tvangsmulkt. Et nytt avløpsanlegg er kostbart. Pålegg og/eller tvangsmulkt kan oppleves som en stor belastning. Kommunen informerer om behovet for å oppgradere avløpsanlegget på denne eiendommen, slik at du kan planlegge det økonomiske og praktiske rundt oppgraderingen.



Dette informasjonsskrivet er ikke et pålegg/vedtak.

For mer informasjon om private avløpsanlegg se www.stange.kommune.no/privatavlop.

Avløpsanlegg som ikke fungerer slik de skal er en av årsakene til oppblomstring av blågrønnbakterier i Mjøsa.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

| | |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

| Boligtype/Eierform | Beskrivelse | Pris | Minimumspris | Maksimalpris |
|--|---|-------|--------------|--------------|
| Andels- og aksjeboliger | Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig. | 2,5 ‰ | 4 200 kr | 31 000 kr |
| Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig | 4,3 ‰ | 6 500 kr | 37 000 kr |
| Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr. | 5,6 ‰ | 12 000 kr | 62 000 kr |
| Hytte | Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr. | 6,2 ‰ | 9 600 kr | 62 000 kr |
| Tomt | Alle typer tomt | 5,6 ‰ | 10 000 kr | 62 000 kr |

Fremtind

www.fremtind.no



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Hvervagutua 32
2312 OTTESTADMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sindre Ilseth HeiaTelefon: 915 95 510
E-post: sindre.ilseth.heia@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre