



aktiv.

Kavlebruvegen 5, 2312 OTTESTAD

OTTESTAD / SANDVIKA



Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

Fredrik Lien

Mobil 472 54 889

E-post fredrik.lien@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 126 836,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 8 028 186,-
Felleskostn.: Kr 11 472,-
Selger: Arild Olaus Granerud og
Lisbet Birgitta Sumelius

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 191 m²/203 m²
Tomtstr.: 5974 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 13, bnr. 5
Andelsnr.: 55202
Oppdragsnr.: 1213250050

DITT NYE HJEM?

Velkommen til Kavlebruvegen 5 og denne særskilt store leiligheten!

Her får du en praktisk leilighet som er usedvanlig stor, noe som gir meget god boltreplass. Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og er på hele 191 m²! Det er tilrettelagt for å leie ut deler av den om du ikke har behov for hele. Benytter du deg av hele selv, får du fire soverom, to bad i tillegg til vaskerom med toalett, samt to stuer med utgang til hver sin terrasse. Leiligheten ligger i rolige og landlige omgivelser med jordbruksarealer rett utenfor døra. Det er flott mjøsutsikt og ellers er man ofte vitne til det herlige dyrelivet i området. I vinterhalvåret er det ofte oppkjørte skiløyper på jordene omkring. I kjelleren følger to garasjeplasser med elbillader, samt en romslig bod på ca. 12 m²

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	53
Egenerklæring	81
Energiattest	86
Nabolagsprofil	87
Budskjema	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 191 m²

BRA - e: 12 m²

BRA totalt: 203 m²

TBA: 57 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 191 m² Hoveddel: Entré, gang, bad, badstue, vaskerom, kontor/gjesterom, kjøkken, spisestue, stue og to soverom.

Utleiedel: Gang, bad, soverom og stue/kjøkken.

Kjeller

BRA-e: 12 m² Kjellerbod.

TBA

57 m² Fordelt på to terrasser.

Nordvestvendt terrasse: 33 m². Sørvendt terrasse: 24 m².

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Rett til bruk av bod i kjeller og parkeringsplasser i garasjekjeller fremgår av opplysninger fra forretningsfører.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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).

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 punktet «Ferdigattest/brukstillatelse».

Tomt

Felles eiertomt som er opparbeidet med plen. Gangveger, innkjøring og gårds plass er asfaltert. Tomten er avgrenset mot jordet på nedsiden med et pent steingjerde.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og barnevennlig område i Sandvika i Ottestad i Stange kommune. Her bor du i landlige og rolige omgivelser, men likevel med kort veg til det meste man trenger i hverdagen. Til Nedre Tømte barnehage er det 1,5 km. Til Steinerbarnehagen på Hedmarken er det 1,9 km. Til Utsikten barnehage er det 3,8 km. Arstad skole ligger ca. 1,4 km. Ottestad ungdomsskole ligger 4,2 km unna. Hamar katedralskole ligger 8,8 km unna og til Storhamar videregående skole er det 8,2 km.

Det er ca. 3,4 km til Vikasenteret med blant annet dagligvarebutikk, apotek og frisør. Hamar sentrum ligger ca. 5,4 km fra leiligheten. Her der det et bredt utvalg av kaféer, restauranter og butikker. Du finner også jernbanestasjon med hyppige avganger til Oslo og Trondheim.

Er du glad i tur- og friluftsliv har du mange muligheter. Atlungstad Golf med sin landskjente golfbane ligger ca. 2,5 km fra boligen. Det er kort veg ned til Mjøsa med fine bademuligheter. Ottestadstien er en ca. 16 km lang, populær tursti som går rundt i Ottestad og Stange.

Byggemåte

Andelsleilighet med hybeldel i Norstad Terrasse Borettslag beliggende i Kavlebruvegen 5 i Stange kommune. Leilighetsbygg oppført i 2006. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med parkeringskjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med trekledning og fasadeplater i metall. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Flatt tak med parapet. Vinduer og balkongdører med karmer av tre, og to-lags glass. Felles trappeoppgang med callinganlegg og heis.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 14.03.2025, utført av E&K Takst AS ved Jonas Eikeland (bygningssakkyndig).

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG). Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- Balkong, terrasse, platting (nordvendt): Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, ingen tiltak er påkrevd. Det registreres avflasket maling på betong mot overliggende balkong, overflatebehandling anbefales. Det er liten høydeforskjell mellom gulvoverflate på balkong og døråpning, forholdet øker faren for at overvann på balkongen fører til skader i dør/veggkonstruksjon, forholdet bør holdes under oppsikt.

Terrassen er flislagt, tettesjiktet under fliser er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand/restlevetid. Normalt sett vil vedlikeholds- og utbedringskostnader tilfalle borettslaget. Dette bekreftes av selger, som også opplyser at det det ikke har vært noen problemer med utettheter eller vanninntrengning i fra deres terrasser, selger opplyser også om at overflatebehandling trolig vil bli utført i løpet av våren.

- Balkong, terrasse, platting (sørvendt): Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, ingen tiltak er påkrevd. Det registreres avflasket maling på betong og rustdannelser på søyle mot overliggende balkong, overflatebehandling anbefales. Det er liten høydeforskjell mellom gulvoverflate på balkong og døråpning, forholdet øker faren for at overvann på balkongen fører til skader i dør/veggkonstruksjon, forholdet bør holdes under oppsikt. Terrassen er flislagt, tettesjiktet under fliser er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand/restlevetid. Normalt sett vil vedlikeholds- og utbedringskostnader tilfalle borettslaget. Dette bekreftes av selger, som også opplyser at det det ikke har vært noen problemer med utettheter eller vanninntrengning i fra deres terrasser, selger opplyser også om at overflatebehandling trolig vil bli utført i løpet av våren.

- Avløpsrør: Utleiedel: Lekkasje fra avløpsrør tilknyttet dryppbrett på kjøkkenvask. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

- Vannledninger: Utleiedel: Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig under kjøkkenvask. Koblinger for rør-i-rør system er plassert i rom uten sluk eller annen sikring mot fuktskader (f.eks automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det kan oppstå fuktskader hvis lekkasje fra rør-i-rør systemet skulle oppstå. Tiltak bør iverksettes.

- Elektrisk: Utleiedel: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget.

- Elektrisk: Hoveddel: Det registreres løs/defekt stikkontakt i lysarmatur på bad og vaskerom. Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget.

- Varmtvannsbereder: Utleiedel: Berederen er over 20 år og har usikker restlevetid. Se og punkt om "Elektrisk - Utleiedel".

- Varmtvannsbereder: Hoveddel: Berederen er over 20 år og har usikker restlevetid.

- Våtrom: Bad - Utleiedel: TGIU: Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. TG2: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

- Våtrom: Bad - Hoveddel: Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Basert på montering av sensor ved til automatisk vannstopper ved dør så er likevel forholdet vurdert til å gi tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, selv om fallforhold/oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

- Våtrom: Vaskerom - Hoveddel: Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer, basert på at våtrommet ikke blir utsatt for bruksvann (dusjing o.l.) så vurderes det at det ikke er behov for umiddelbare tiltak.
- Øvrig: Radon: Det er ikke foretatt radonmåling i boligen. Boligen er bygget etter at krav om radonsperre ble innført, men forholdet/utførelsen er ikke dokumentert.
- Våtrom: Bad - Hoveddel: På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.
- Øvrig: Badstue: Tekniske anlegg er ikke kontrollert på grunn av at dette krever spesialkompetanse. Selger opplyser at badstueovn har blitt skiftet for ca 10 år siden og det er fremlagt dokumentasjon på at belysning ble utbedret av elektriker i mars 2025.

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

- Våtrom: Bad - Utleiedel: Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

- Pkt. 5: Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?: Ja. Trær for nære-tatt bort. Fukt i noen kjellerbod. Satt inn vifte og utbedret.
- Pkt. 6: Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?: Ja. Fuktighet i vegg utvendig hos oss, flere utett lengre opp. Alt utbedret.
- Pkt. 11: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?: Ja, kun av faglært. Skiftet downlight kjøkkenet. Arbeid utført av: Elinport Hamar.
- Pkt. 12: Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?: Ja, gasskontroll hvert år.
- Pkt. 13: Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?: Ja. Beskrivelse: Godkjent ladeboks på parkering i kjeller.
- Pkt. 16: Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?: Ja, kun av faglært. Div. ytbedringer flere mnd. i begge blokker. Arbeid utført av: Se borettslaget.
- Pkt. 17: Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?: Ja. Beskrivelse: 50 m² stue/kjøkken, soverom, bad og gang, og terrasse.

- Pkt. 17.1: Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?: Ja. Før bygging.
- Pkt. 27: Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?: Ja. Musefeller ute er satt opp og følges opp av firma for borettslaget.

Innhold

Leilighet med innhold over ett plan og som ligger i byggets 1. etasje. Leiligheten inneholder:

- Hoveddel: Entré, gang, bad, badstue, vaskerom, kontor/gjesterom, kjøkken, spisestue, stue og to soverom.
- Utleiedel: Gang, bad, soverom og stue/kjøkken.

I tillegg disponerer leiligheten to parkeringsplasser i garasjekjeller, elbil-lader og romslig kjellerbod på 12 m².

Standard

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

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

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

Hvitevarer som medfølger:

- Alle integrerte hvitevarer på kjøkken.

Parkering

Med leiligheten følger to parkeringsplasser i felles garasjekjeller. Det er installert elbil-lader.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS, polisenummer 25982368.

Diverse

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. Se også tilstandsrapport. Neste kontroll kan forventes i 2032.

Energi

Oppvarming

Elektiristet:

- Varmelister og panelovner i enkelte rom.
- Gulvvarme på bad, vaskerom/toalettrom og badstue

Gasspeis på stue.

Energimerking

Rød F

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 7 900 000

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inngår i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 394 737 per 31.12.2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 578 947 per 31.12.2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet for TV og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Per 13.03.2025 utgjør de månedlige felleskostnadene kr 11 472,-. Av disse går kr 510,- til á konto forbruk gass, kr 561,- til kabel-tv/bredbånd, kr 140,- til vedlikehold, ca. kr 650,- til renter på fellesgjeld, ca. kr 450,- til avdrag på fellesgjeld, mens ca. kr 9 160,- dekker bla. kommunale avgifter, bygningsforsikring, strøm på/i fellesareal samt honorar til styret, forretningsfører og revisor.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er mottatt oppstilling fra forretningsfører hvor renter og avdrag er spesifisert. Meglerforetaket har derfor måtte foreta en omtrentlig beregning av disse ved bruk av lånekalkulator. Dette kan medføre noe avvik.

Á konto felleskostnader avregnes årlig og hvor reelt forbruk sees opp mot forskuddsbetalt forbruk. Er forbruket høyere faktureres mellomlegget, og motsatt.

Andel Fellesgjeld

Kr 126 836 per 13.03.2025

Andel fellesformue

Kr 103 590 per 31.12.2024

Borettslaget

Andelsnummer

55202

Om borettslaget

Andelen er en del av Norstad Terrasse Borettslag som er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988 541 737, og består av 23 andeler.

Forretningsførselen utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS, men borettslaget er frittstående.

Driftsinntekter i 2023 var på til sammen kr 2 136 135,-. Driftskostnader i 2023 var på til sammen kr 1 849 265,-. Dette ga et positivt årsresultat i 2023 på kr 158 643,- (før nedbetaling på fellesgjeld). Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var per 31.12.2023 kr 1 098 639,-, og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Større vedlikehold og rehabilitering:

- 2019: Nye porttelefoner. Certego AS.
- 2019: Maling av fasader. Flis og Farge Ottestad AS.
- 2017-2021: Rehabilitering av terrasser og utbedring av lekkasjer.
- Utføres av GL Bygg AS.
- 2006: Molokk.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånummer: 98207978043

Type: Annuitet

Restsaldo: Kr 2 057 547,-

Andel restsaldo: Kr 126 836,-

Innfrielsesdato: 30.10.2039

Term. per år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 6,14%

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

Dersom borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikring gjennom Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Sikringen dekker tap ved manglende betaling av felleskostnader begrenset opp til 24 måneder, dog maksimalt 15% av fjorårets totale felleskostnader. Eventuelt tap må dokumenteres etter at andelseierens andel er tvangssolgt. Egenandelen utgjør 10% av beregnet tap. Borettslag som har tegnet avtale om sikring kan si opp avtalen innen 01.12 med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs sikring.

Forkjøpsrett

I følge borettslagets vedtekter er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler, heller ikke for de øvrige andelseierne.

Styregodkjennelse

Kun fysiske personer (ikke selskap) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper forplikter seg til å gjennomføre handelen selv om styregodkjennelse ikke foreligger, men boligen/andelen kan ikke tas i bruk før godkjennelse foreligger.

Dyrehold

Man kan være innehaver av ordinære husdyr, for eksempel hund, men da må den enkelte dyreeier sørge for at dyret IKKE ER TIL SJENANSE FOR DE ØVRIGE BEBOERNE. Eieren står økonomisk ansvarlig for eventuelle skader dyret forvolder. Kattehold er ikke tillatt. Beboere som vurderer å anskaffe hund skal forelegge det for styret før anskaffelse.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 13, bruksnummer 5 i Stange kommune. Andelsnr. 55202 i Norstad Terrasse Borettslag med orgnr. 988541737

Tinglyste heftelser og rettigheter

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Det er ellers ingen kjente heftelser registrert på, og eller som skal følge med andelen.

På borettslagets eiendom er det som tinglyst pantobligasjon til sikkerhet for andelseiernes opprinnelige borettsinnskudd og pantobligasjon(er) til sikkerhet for fellesgjeld.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for boligblokk A og B i 2009.

I prosjekteringsfasen bestod salgsobjektet opprinnelig av to like, men separate leiligheter. Selger tegnet seg for kjøp av begge leilighetene og det samlede kjøpsobjektet ble bygget med dagens løsning. Det ble i den sammenheng levert inn revidert tegningssett til Stange kommune og løsningen i revidert tegningssett samsvarer med dagens bruk. Det er fortsatt registrert fire boenheter i etasjen og Stange kommune har opplyst at salgsobjektet utgjør to av disse.

Vei, vann og avløp

Adkomst til borettslagets eiendom fra offentlig vei. Borettslagets bygningsmasse er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av en eldre reguleringsplan for Fjetrehagan fra 2004. Reguleringsformål for eiendommen er boligbebyggelse, felles parkeringsplass, felles avkjørsel, gangvei, felles grøntareal, felles lekeareal og kjørevei. Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel for Stange kommune 2023-2035, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til bebyggelse og anlegg. Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for Ottestad, fra 2011 og hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligområde. Tilstøtende områder i vest er per i dag et LNFR-område. Det er ikke kjent med at det foreligger planer for regulering/omdisponering av dette området. De kan likevel ikke gis noen garanti for at ikke endringer kan skje i fremtiden.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i borettslagsloven § 5-6 (3) har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene. Godkjent utleie meldes uansett til styret for registrering.

Utleiedel er per i dag utleid, men leieforholdet har blitt avsluttet og leietager har oppsigelsestid til 30.05.2025. Dersom kjøper ønsker å overta salgsobjektet uten leieforhold, medfører dette at overtakelse må skje etter at oppsigelsestiden for leietager er utløpt. Dersom salgsobjektet overtas med eksisterende leieforhold, overtas utleiedelen uten nærmere rydding og rengjøring fra selgers side. Selger og kjøper har også i slikt tilfelle, i fellesskap ansvar for å overføre disposisjonsrett til eventuell depositumskonto.

- Det gjøres oppmerksom på at nåværende leietager kunne være åpen for å tegne en ny avtale med ny eier for et nytt leieforhold.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleide deler. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på, at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak.

Slike tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Kommentar konsesjon

Erverv av andelen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse skjer i utgangspunktet etter avtale med selger. Budgiver skal likevel angi ønske om overtakelsesdato i sitt skriftlige kjøpetilbud (se også punktet "Adgang til utleie").

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 900 000 (Prisantydning)

126 836 (Andel av fellesgjeld)

8 026 836 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 028 186 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 036 086 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 038 886 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900,-/kr 5 100,-/kr 5 800,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 0,7% av salgssummen, minimum kr 49 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 32 500,-), e-signerings/e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr ,-). 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

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

21.10.2025



EK TAKST AS

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av E&K Takst AS. Alle rettigheter ved bruk av planskissene tilhører E&K Takst AS.



Velkommen til denne særdeles store og fine leiligheten Kvalebruvegen 5!



Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og har store vinduer med flott utsyn over åkerlandskap. Det gir også lite innsyn.



Hyggelig felles inngangsparti i byggets underetasje.



Vel inne i leiligheten blir du møtt med en romslig entré med garderobeskap med skyvedør med speilfront.



Det er både innvendig trappegang og heis for å komme til leiligheten som ligger i 1. etasje.



Du kommer videre inn i en stor og lys åpen stue- og kjøkkenløsning.



En sosial stue med veldig god plass til å samle familie og venner. Det store rommet gir flere ulike møbleringsmuligheter.



Dette er et delikat og velholdt kjøkken med innredning fra Norema i heltre eik. En praktisk kjøkkenøy deler av kjøkkenet ut mot spiseplassen, samtidig som det gir både ekstra lageringsplass og en god arbeidsbenk.



Innredningen har godt med både skap- og benkeplass. Benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med liten skyllekum. I benkeryggen er det fliser og enkel rengjøring.



Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som mikrobølgeovn og stekeovn i høyskap, oppvaskmaskin i underskap og koketopp med både elektriske plater og gass.



Kjøkkenet er også utstyrt med kjølehjørne som gir ekstra god plass til kjølewarene. Til venstre for kjølehjørnet er det en integrert fryser.



Nordsiden av leiligheten blir den naturlige delen av stua å plassere sofagruppe og TV-møblement. Veggene til høyre i bildet er en forsterket, egnet for å henge opp TV-en.



Om du ikke vil se på TV kan man nyte den herlige utsikten via de store vinduene.



Det er bare å nyte!



Her får du en fantastisk utsikt fra begge terrassene og stuevinduene!



I tillegg til den romslige sofagruppen er det også god plass for andre ønskelige stuemøbler.



Det er en koselig gasspeis plassert i stua.



Fra stua er det utgang til den nord- vestvendte terrassen som er på hele 33 m². Terrassen er delvis overbygd og har flislagt gulv. Det er et eget gassuttak på veggen på høyre side for enkel tilkobling for gassgrill.



Lun terrasse med fantastisk utsyn og utsikt i tillegg til lite innsyn.



Det er god plass til flere sittegrupper, blomsterkasser, grill og annet ønskelig.



Den store terrassen gjør stua dobbelt så stor i sommerhalvåret.



Fra terrassen er det trapp ned til borettslagets hage.



Det er heller ikke lange veien fra leiligheten og ned til Mjøsa hvor det er fine bade- og båtmuligheter.



Videre inne i stua er det en fin og naturlig plass for spisestua.



Her er det gode muligheter for å strekke ut et skikkelig langbord.



Innenfor spisestua er det et rom som i dag er benyttet som kontor og gjesterom. Også her har du store vinduer som gir godt med lysinnslipp i tillegg til at utsikten kan nytes.



Rommet kan lukkes av med skyvedører ut mot spisestua. Til høyre har du utgang til terrassen mot sør.



Leiligheten har flere rom som kan brukes som soverom, alt ettersom hvilket behov du har. Bruker du hele leiligheten selv kan leiligheten enkelt innredes med 4-5 soverom. Dette er fra hovedsoverommet i hoveddelen.



Det er god plass til en stor dobbeltseng med nattbord på hver side. I tillegg er det satt inn en romslig skyvedørgarderobe.



Fra rommet er det utgang til den nord- vestvendte terrassen.



Soverom nummer to i hoveddelen med plass til f.eks. seng og skrivebord.



Her er det også en praktisk skyvedørsgarderobe.



Leilighetens hovedbad ligger fint plassert i nærheten av de to soverommene. Badet er flislagt og har varme i gulvet. Stor dusj med dører og to stk. veggmonterte dusjbatterier.



Det er innredet med en romslig baderomsinnredning med heldekkende servant med ett-greps blandebatteri og gulvmontert toalett.



Innenfor badet er det adgang til badstue - det er ikke noe du finner i så mange leiligheter.



I tillegg til badet er det er meget praktisk, flislagt vaskerom med godt med skapplass og plass og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate. I tillegg er det toalett og servantskap med speil og lys i overkant.



I gulvet er det varmekabler. Innenfor rommet er det en stor på ca. 8 m².



Vi beveger oss inn i utleiedelen. Denne delen av leiligheten har intern adkomst fra hoveddelen, men også egen inngang fra fellesgang, slik at man kan være helt adskilt. Dette gjør at bruken av leiligheten kan tilpasses ditt behov.



Utleiedelen har en åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til spisebord i mellom.



Kjøkkenet har innredning fra Norema med profilerte fronter av heltre eik og laminert benkeplate. Det er fliser i benkeryggen. Det er plass til frittstående komfyr og kjøleskap.



I stua er det plass til sofagruppe og andre ønskelige møbler.



Stua er lys og fin, med store vindusflater og hvitmalte vegger. På gulvet er det parkett, som i øvrige oppholdsrom i hele leiligheten.



Det er utgang fra stua i utleiedelen til den sørvendte terrassen som er på ca. 24 m².



Her får du morgensolen som også varer til langt ut på dagen.



Den andre terrassen er også overbygd og har trapp ned til hagen.



En herlig utsikt også her.



Utleiedelen har ett soverom med plass til seng og tilhørende nattbord.



Det er også en integrert skyvedørsgarderobe på rommet



Flialsgt bad med gulvvarme. Rommet har dusj med vegghengt dusjbatteri, gulvmontert toalett, baderomsinnredning med heldekkende servant og opplegg til vaskemaskin.



Borettslaget ligger i rolige og landlige omgivelser. Det blir ikke særlig mer idyllisk enn dette!



Bygget er velholdt og har en fin gressplen som omringer bygget.



Leiligheten disponerer to parkeringsplasser i felles garasjekjeller. Disse ligger til høyre i bildet.



Det er koblet opp elbil-lader på plassen.



Innkjøring til garasjekjelleren. Elektrisk port.



Borettslaget ligger i Sandvika i Ottestad, et område bestående av leilighetsbygg og eneboliger, samt landbruksarealer.



Det er rett i overkant av 3 km til Vikasenteret hvor du finner dagligvarebutikk, apotek, blomsterbutikk mv.



Det er kort vei ned til HIAS-stranda hvor det er fine bademuligheter i sommerhalvåret.



Fra leiligheten er det flotte turområder utover i Stange Vestbygd hvor du kommer til flere gårder med serveringssteder, spesielt i sommerhalvåret.



Nydelig solnedgang over åkerlandskap.



Stadig vekk kan man observere rådyr på jordene utenfor.



Idyllen blir ikke mindre på vinterstid når snøen har lagt seg.



Når forholdene tillater det blir det ofte kjørt opp skiløyper på jordene rett utenfor leiligheten.

Vedlegg

Kavlebruvegen 5 2312 OTTESTAD

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2006

BRA: 203 m²

BRA-i: 191 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

18

TG-2

13

TG-3

1

TG-IU

2

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/28719>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad - Utleiedel

Oppsummering av overflater

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales at det etableres dreneringshull i gulvskinne til dusjdører, alternativt at dusjhjørne med gulvskinne erstattes av ett dusjkabinett.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Nordvendt

Oppsummering

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, ingen tiltak er påkrevd. Det registreres avflasset maling på betong mot overliggende balkong, overflatebehandling anbefales. Det er liten høydeforskjell mellom gulvoverflate på balkong og døråpning, forholdet øker faren for at overvann på balkongen fører til skader i dør/veggkonstruksjon, forholdet bør holdes under oppsikt.

Terrassen er flislagt, tettesjiktet under fliser er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand/restlevetid.

Normalt sett vil vedlikeholds- og utbedringskostnader tilfalle borettslaget. Dette bekreftes av selger, som også opplyser at det ikke har vært noen problemer med utettheter eller vanninntrengning i fra deres terrasser, selger opplyser også om at overflatebehandling trolig vil bli utført i løpet av våren.

Balkong, terrasse, platting: Sørvendt

Oppsummering

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, ingen tiltak er påkrevd. Det registreres avflasset maling på betong og rustdannelser på søyle mot overliggende balkong, overflatebehandling anbefales. Det er liten høydeforskjell mellom gulvoverflate på balkong og døråpning, forholdet øker faren for at overvann på balkongen fører til skader i dør/veggkonstruksjon, forholdet bør holdes under oppsikt.

Terrassen er flislagt, tettesjiktet under fliser er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand/restlevetid.

Normalt sett vil vedlikeholds- og utbedringskostnader tilfalle borettslaget. Dette bekreftes av selger, som også opplyser at det ikke har vært noen problemer med utettheter eller vanninntrengning i fra deres terrasser, selger opplyser også om at overflatebehandling trolig vil bli utført i løpet av våren.

Avløpsrør: Utleiedel

Oppsummering

Lekkasje fra avløpsrør tilknyttet dryppbrett på kjøkkenvask. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak

På grunn av registrert lekkasje ved bruk av dryppbrett på kjøkkenvask så anbefales det en utbedring av rørlegger.

Vannledninger: Utleiedel

Oppsummering

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig under kjøkkenvask.

Koblinger for rør-i-rør system er plassert i rom uten sluk eller annen sikring mot fuktskader (f.eks. automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det kan oppstå fuktskader hvis lekkasje fra rør-i-rør systemet skulle oppstå. Tiltak bør iverksettes.

Anbefalte tiltak

Etablering av automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner anbefales.

Elektrisk: Utleiedel

Oppsummering

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes, alternativt så bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Elektrisk: Hoveddel

Oppsummering

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

Det registreres løs/defekt stikkontakt i lysarmatur på bad og vaskerom. Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres strakstiltak i form av en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder: Utleiedel

Oppsummering

Berederen er over 20 år og har usikker restlevetid. Se og punkt om "Elektrisk - Utleiedel"

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

Varmtvannsbereder: Hoveddel

Oppsummering

Berederen er over 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Bad - Utleiedel

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TGIU: Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

TG2: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Våtrom: Bad - Hoveddel

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Basert på montering av sensor ved til automatisk vannstopper ved dør så er likevel forholdet vurdert til å gi tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, selv om fallforhold/oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Våtrom: Vaskerom - Hoveddel

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer, basert på at våtrommet ikke blir utsatt for bruksvann (dusjing o.l.) så vurderes det at det ikke er behov for umiddelbare tiltak.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen. Boligen er bygget etter at krav om radonsperre ble innført, men forholdet/utførelsen er ikke dokumentert.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

Våtrom: Bad – Hoveddel

Oppsummering av fukt

På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

Øvrig: Badstue

Oppsummering

Tekniske anlegg er ikke kontrollert på grunn av at dette krever spesialkompetanse. Selger opplyser at badstueovn har blitt skiftet for ca 10 år siden og det er fremlagt dokumentasjon på at belysning ble utbedret av elektriker i mars 2025.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.3.2025

Rapportdato
19.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Arild Olaus Granerud
Navn: Lisbet Birgitta Sumelius

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 11.03.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Jonas Eikeland
Firma: E&K Takst AS
Adresse: Hushagavegen 6, 2335 STANGE

Telefon: 92482613
Epost: jonas@ek-takst.no



Om bygningssakkyndig:

Er utdannet bygg-/tømrermester, og har over femten års erfaring fra byggebransjen som blant annet tømrer, bas, prosjektleder og takstingeniør.

Informasjon om boligen

Adresse: Kavlebruvegen 5, 2312 Ottestad

Kommunenr: 3413 Gårdsnr: 13 Bruksnr: 5 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: 55202 Leilighetsnr:

Byggeår: 2006 - Kilde: propcloud.no

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Andelsleilighet med utleiedel tilhørende Norstad Terrasse Borettslag beliggende i Kavlebruvegen 5 i Stange kommune.

Leilighetsbygg oppført i 2006. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med parkeringskjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med trekledning og fasadeplater i metall. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Flatt tak med parapet. Vinduer og balkongdører med karmen av tre, og to-lags glass. Felles trappeoppgang med callinganlegg og heis.

TOMT

Felles tomt (5973 m2 iht. propcloud.no) for borettslaget opparbeidet med asfalt, gjesteparkering, plenareal, natursteinsmur og diverse beplantninger.

PARKERING

Leiligheten disponerer to biloppstillingsplasser parkeringskjeller, det er etablert en EL-billader.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til eiendommen via kommunal veg.

Bygget har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Leilighet med utleiedel beliggende i byggets første etasje bestående av:

Hoveddel: Entré, gang, bad med badstue, vaskerom, bod, kjøkken, spisestue, stue, kontor/gjesterom og to soverom.

Utleiedel: Gang, bad, soverom og stue/kjøkken.

Leiligheten disponerer i tillegg en bod i kjeller.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Parkett, gulvbelegg og fliser.

Vegg: Malte flater, fliser, glassbyggerstein og panel.

Himling: Malte flater og panel.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med varmelister og panelovner. Gasspeis i stue.

VENTILASJON

Ventilasjon med naturlig tilluftsventiler i vegger kombinert med felles mekanisk avtrekk på bad, badstue og kjøkken.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsapparater.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	191	191	0	0	57
Kjelleretasje - Bod	12	0	12	0	0
Totalt m²	203	191	12	0	57

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. Etasje	191	183	8	Hoveddel: Entré, gang, bad, badstue, vaskerom, kontor/gjesterom, kjøkken, spisestue, stue og to soverom. Utleiedel: Gang, bad, soverom og stue/kjøkken.	Bod.
Totalt m²	191	183	8		

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Nordvendt



Oversiktsbilde nordvendt terrasse.

Type	Terrasse
Utgang fra stue til nordvendt terrasse på 33 m2. Terrasse i betongkonstruksjoner med rekkverk av teglverk, metall og glass. Terrassen har utebelysning, utvendig stikkontakt og gassuttak for grill. Gulvflater er belagt med fliser. Terrassen har trapp i trekonstruksjoner til terreng.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Montert metallplate i himling ved utkast fra gasspeis.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

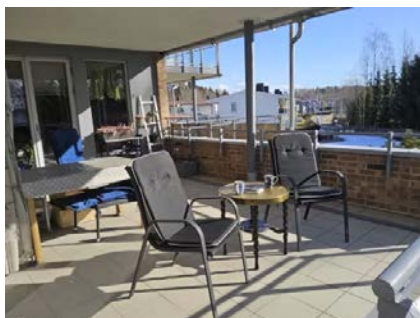
Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, ingen tiltak er påkrevd. Det registreres avflaset maling på betong mot overliggende balkong, overflatebehandling anbefales. Det er liten høydeforskjell mellom gulvoverflate på balkong og døråpning, forholdet øker faren for at overvann på balkongen fører til skader i dør/veggkonstruksjon, forholdet bør holdes under oppsikt. Terrassen er flislagt, tettesjiktet under fliser er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand/restlevetid.

Normalt sett vil vedlikeholds- og utbedringskostnader tilfalle borettslaget. Dette bekreftes av selger, som også opplyser at det ikke har vært noen problemer med utettheter eller vanninntrengning i fra deres terrasser, selger opplyser også om at overflatebehandling trolig vil bli utført i løpet av våren.

6.2 Balkong, terrasse, platting: Sørvendt



Oversiktsbilde sørvendt terrasse.



Avflasket maling og rustdannelser mot overliggende balkong.

Type	Terrasse
Utgang fra kontor/gjesterom i hoveddel og stue i utleiedel til sørvendt terrasse på 24m ² . Terrasse i betongkonstruksjoner med rekkverk av teglverk, metall og glass. Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt. Gulvflater er belagt med fliser. Terrassen har trapp i trekonstruksjoner til terreng.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, ingen tiltak er påkrevd. Det registreres avflasket maling på betong og rustdannelser på søyle mot overliggende balkong, overflatebehandling anbefales. Det er liten høydeforskjell mellom gulvoverflate på balkong og døråpning, forholdet øker faren for at overvann på balkongen fører til skader i dør/veggkonstruksjon, forholdet bør holdes under oppsikt. Terrassen er flislagt, tettesjiktet under fliser er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand/restlevetid.

Normalt sett vil vedlikeholds- og utbedringskostnader tilfalle borettslaget. Dette bekreftes av selger, som også opplyser at det ikke har vært noen problemer med utettheter eller vanninntrengning i fra deres terrasser, selger opplyser også om at overflatebehandling trolig vil bli utført i løpet av våren.

6.3 Vinduer og dører



Bilde viser entrédør til hovedenheten.

Beskrivelse	
Leiligheten har entrédører med brannklasse B30 og lydklasse db35. Balkongdører (to-fløyet og skyvedører) med karmen av tre, og to-lags glass. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslette karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn



Etasjeskillet ble kontrollert med nivelleringslaser.

Type	Hulldække
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

TG-1

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Gasspeis i stue.

Type pipe	Avgassrør til gasspeis
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Gasspeis
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	
Selger opplyser og det registreres at det danner seg noe kondens mot overliggende balkong som følge av varm eksosluft fra gasspeis. Det har blitt montert en metallplate i himlingen for å redusere fuktbelastningen. Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak utover at forholdet holdes under oppsikt, slik at tiltak kan iverksettes ved behov.	

TG-1



Kondensdannelser i betonghimling mot overliggende balkong ved eksosrør til gasspeis .

6.6 Kjøkken: Utleidel



Oversiktsbilde kjøkken.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Åpen kjøkkenløsning. Norema kjøkkeninnredning med profilerte fronter av heltre eik. Innredningen er fra byggeår. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr og kjøleskap. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Vegg og himlingsflater i malte flater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.7 Kjøkken: Hoveddel



Oversiktsbilde kjøkken.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Åpen kjøkkenløsning. Norema kjøkkeninnredning med profilerte fronter av heltre eik. Innredningen er fra byggeår. Benkeplate av laminat. Kjøkkenøy. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp (elektrisk og gass), oppvaskmaskin og kjølehjørne. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Vegg og himlingsflater i malte flater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Det registreres fuktmerker på kjøkkensokkel ved oppvaskmaskin. Selger opplyser at forholdet skyldes en liten lekkasje fra oppvaskmaskin som har blitt utbedret, det ble gjennomført overflatesøk med fuktindikator og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier. Selger opplyser at motor til kjølehjørne ble skiftet for ca. 3 år siden.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.8 Lovlighet



Nytt brannslukningsapparat er anskaffet etter befaring.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.9 Avløpsrør: Utleiedel



Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Det registreres lekkasje fra avløpsrør tilknyttet kjøkkenvaskens dryppbrett.

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Lekkasje fra avløpsrør tilknyttet dryppbrett på kjøkkenvask. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av registrert lekkasje ved bruk av dryppbrett på kjøkkenvask så anbefales det en utbedring av rørlegger.

6.10 Avløpsrør: Hoveddel

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Ukjent

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.11 Vannledninger: Utleiedel



Åpen rørfordeling under kjøkkenvask.

Type anlegg

Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det etablert fordelerskap?

Åpen rørfordeling

Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?

Ja

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
TG-2	
Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig under kjøkkenvask.	
Koblinger for rør-i-rør system er plassert i rom uten sluk eller annen sikring mot fuktskader (f.eks. automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det kan oppstå fuktskader hvis lekkasje fra rør-i-rør systemet skulle oppstå. Tiltak bør iverksettes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner anbefales.	

6.12 Vannledninger: Hoveddel



Trådløse fuktsensorer til automatisk vannstopper plassert ved dører på våtrom og ved varmtvannsbereder i bod.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Installert automatisk vannstopper med trådløse sensorer på våtrom og bod ved varmtvannsbereder i hovedenhet i ca. 2008.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
TG-1	
Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig under kjøkkenvask. Det er etablert automatisk lekkasjestopper som stenger vannet ved en eventuell lekkasje.	



Åpen rørfordeling med automatisk vannstoppeventil under kjøkkenvask.

6.13 Elektrisk: Utleiedel



Sikringsskap er plassert i gang.



Stikkontakt til varmtvannsbereider på bad er løs.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes, alternativt så bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.14 Elektrisk: Hoveddel



Sikringsskap er plassert på bod.



Løs/defekt stikkontakt i lysarmatur på bad.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler tilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det registreres løs/defekt stikkontakt i lysarmatur på bad og vaskerom. Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres strakstiltak i form av en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.



Løs/defekt stikkontakt i lysarmatur på vaskerom.

6.15 Varmtvannsbereder: Utleiedel



Vegghengt varmtvannsbereder plassert på bad.

Plassering bereder

Bad

Fundament

Vegghengt

Årstall

2005

Størrelse

50

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen er over 20 år og har usikker restlevetid. Se og punkt om "Elektrisk - Utleiedel"

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

6.16 Varmtvannsbereder: Hoveddel



Varmtvannsbereder er plassert i bod.

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2005

Størrelse

198

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen er over 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

6.17 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Naturlig ventilering via ventiler på yttervegger og mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.18 Våtrom: Bad - Utleiedel



Bilde fra fuktmåling i veggkonstruksjon tilstøtende våtsone.



Oversiktsbilde bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte veggflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-3

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales at det etableres dreneringshull i gulvskinne til dusjdører, alternativt at dusjhjørne med gulvskinne erstattes av ett dusjkabinett.

Utbedringskostnader overflater

Under 10 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
TG1U: Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.	
TG2: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med glassdør. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Våtrommet er tilknyttet felles mekanisk avtrekksventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende kjøkken. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 33,6 prosent, ved 19,6 celsius.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.19 Våtrom: Bad – Hoveddel



Oversiktsbilde bad.



Oversiktsbilde bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv med gulvvarme og veggflater med fliser og glassbyggerstein.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Basert på montering av sensor ved til automatisk vannstopper ved dør så er likevel forholdet vurdert til å gi tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, selv om fallforhold/oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengte skap ved speil. Dusjnisje med glassvegg og to vegghengte dusjarmatur. Gulvstående toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Se punkt om "Elektrisk - Hoveddel"

Ventilasjon

Type ventiler

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-IU

På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.20 Våtrom: Vaskerom - Hoveddel



Bilde fra fuktmåling i tilstøtende veggkonstruksjon.



Oversiktsbilde vaskerom.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte veggflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Basert på montering av sensor ved til automatisk vannstopper ved dør så er likevel forholdet vurdert til å gi tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, selv om fallforhold/oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer, basert på at våtrommet ikke blir utsatt for bruksvann (dusjing o.l.) så vurderes det at det ikke er behov for umiddelbare tiltak.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt servantinnredning og gulvstående vaskeromsinnredning med benkeplate av laminat, vegghengt overskap. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Se punkt om "Elektrisk - Hoveddel"	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende kjøkken. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Piggmåling: Under 6 vektprosent.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.21 Øvrig: Badstue



Badstue med plassbygde benker.

Beskrivelse

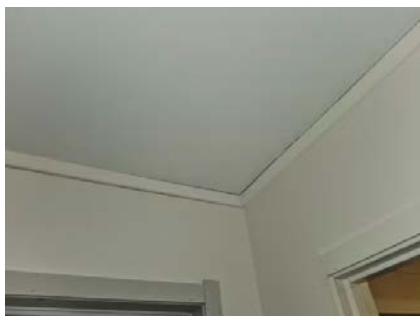
Badstue fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Panel på vegger. Panelbord i himling. Plassbygde sittebenker. Elektrisk ovn.

Oppsummering av øvrig

TG-IU

Tekniske anlegg er ikke kontrollert på grunn av at dette krever spesialkompetanse. Selger opplyser at badstueovn har blitt skiftet for ca 10 år siden og det er fremlagt dokumentasjon på at belysning ble utbedret av elektriker i mars 2025.

6.22 Øvrig: Innvendige overflater



Riss/sprekker mellom listverk og overflater.

Beskrivelse

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Beskrivelse

Himlinger: Malte flater.

Vegger: Malte flater.

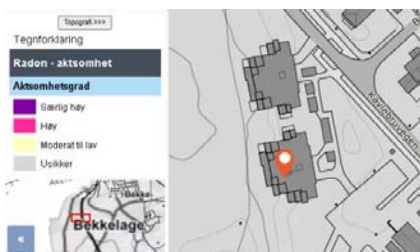
Gulv: Parkett og gulvbelegg.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Basert på alder så vurderes det at overflatene er funksjonelle med normal bruksslitasje. Det registreres stedvise riss/sprekker i overgang mellom vegg og himlingsflater i hovedsak i utleiedel. Eksakt årsak er ukjent, men forholdet kan skyldes naturlige bevegelser i bygningen forårsaket av varierende luftfuktighet- og temperaturforhold. Det anbefales å foreta sparkling og maling av riss/sprekker slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

6.23 Øvrig: Radon



Kartutsnitt - NGU Radonkart.

Beskrivelse

Boligen ligger i ett område med usikker aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen. Boligen er bygget etter at krav om radonsperre ble innført, men forholdet/utførelsen er ikke dokumentert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

6.24 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213250050	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lisbet Birgitta Sumelius	Arild Olaus Granerud
Gateadresse	
Kavlebruvegen 5	
Poststed	Postnr
OTTESTAD	2312
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2006
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	19
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	knif trygghet
Polise/avtalnr.	730545.4

Document reference: 1213250050

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

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

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

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja

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

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 1213250050

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

50 m2 stue/kjøkken, soverom, bad og gang, og terrasse.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, før bygging

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

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Musfeller ute er satt opp og følges opp av firma for borettslaget.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1213250050

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1213250050

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
lisbet sumelius	9b12f1f4e52e99c250a1cf1 687eb201a0c193bb8	21.10.2025 11:22:20 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arild Granerud	af0de4f725f11d50cb36be 7d7261657bc6c475d2	21.10.2025 10:51:29 UTC	Signer authenticated by One time code

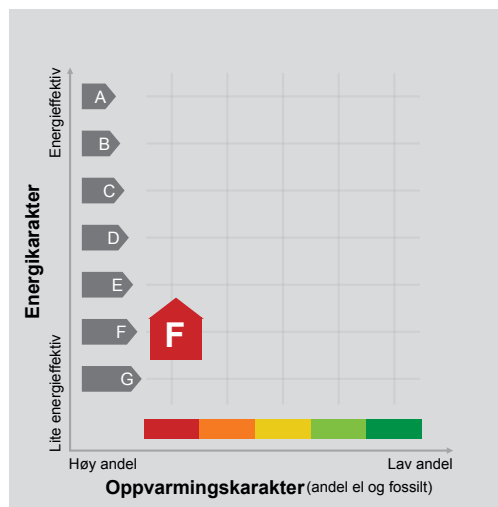
Document reference: 1213250050

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

ENERGIATTEST



Adresse	Kavlebruvegen 5
Postnummer	2312
Sted	OTTESTAD
Kommunenavn	Stange
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	5
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23417871
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-96233
Dato	24.03.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Kavlebruvegen 5 - Nabolaget Mjøsli/Gyrud - vurdert av 91 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Jynge Linje B24, 674, 688	6 min 0.4 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	7 min 4.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 35 min

Skoler

Steinerskolen på Hedemarken (1-10 kl.) 206 elever, 12 klasser	21 min 1.5 km
Arstad skole (1-7 kl.) 264 elever, 16 klasser	6 min 3.4 km
Hoberg skole (1-7 kl.) 408 elever, 29 klasser	8 min 4.9 km
Ottestad ungdomsskole (8-10 kl.) 279 elever, 21 klasser	6 min 3.5 km
Storhamar videregående skole 410 elever	13 min 6.8 km
Wang Toppidrett Hamar	14 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

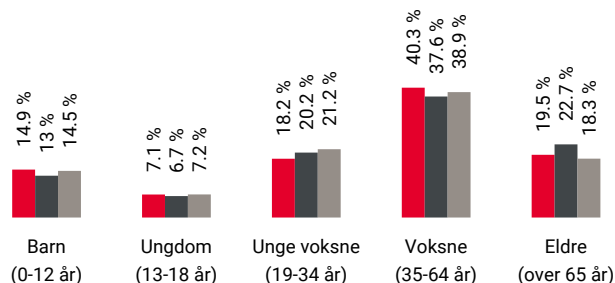
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Nedre Tømte barnehage (1-5 år) 70 barn	15 min 1.1 km
Steinerbarnehagen på Hedemarken (1-5... 71 barn	20 min 1.5 km
Utsikten barnehage (1-5 år) 78 barn	5 min 2.8 km

Dagligvare

Coop Extra Vikasenteret Post i butikk	4 min 2.5 km
Bunnpris Ottestad PostNord	5 min 2.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Trafikk

Lite trafikk 92/100



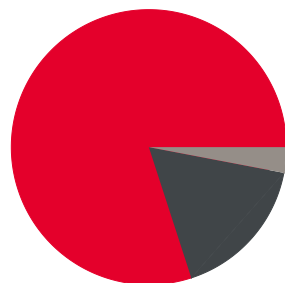
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

	Ottestadstien/Fjetreskogen	5 min
	Sandvika ball-løkke Ballspill	7 min 0.6 km
	Spenst Ottestad	6 min
	PDL Center Hamar	7 min

Boligmasse



80% enebolig
17% blokk
3% annet

Varer/Tjenester



Vikasenteret

5 min



Boots apotek Vikasenteret

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
41% 6-12 år
17% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

46%

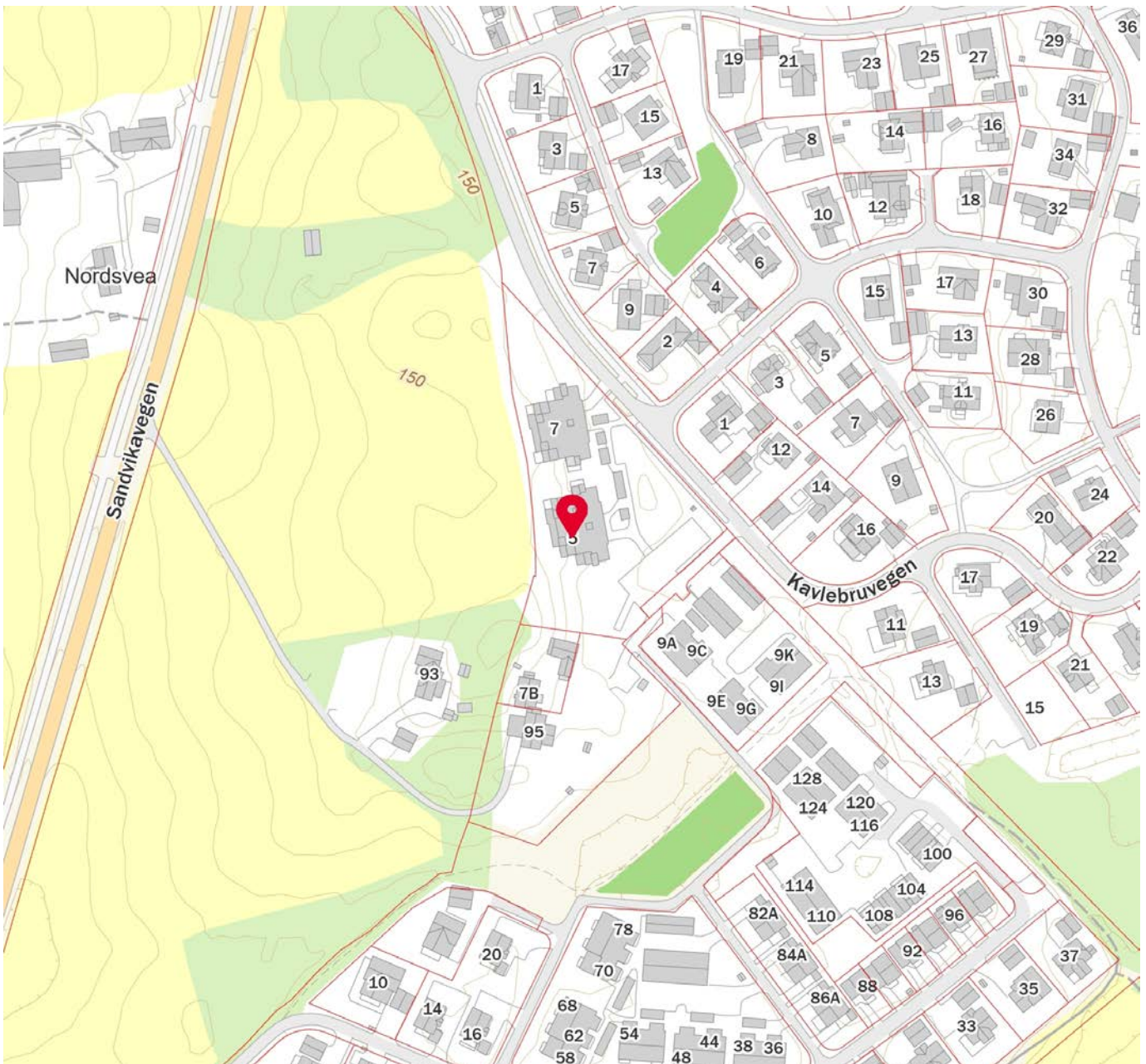
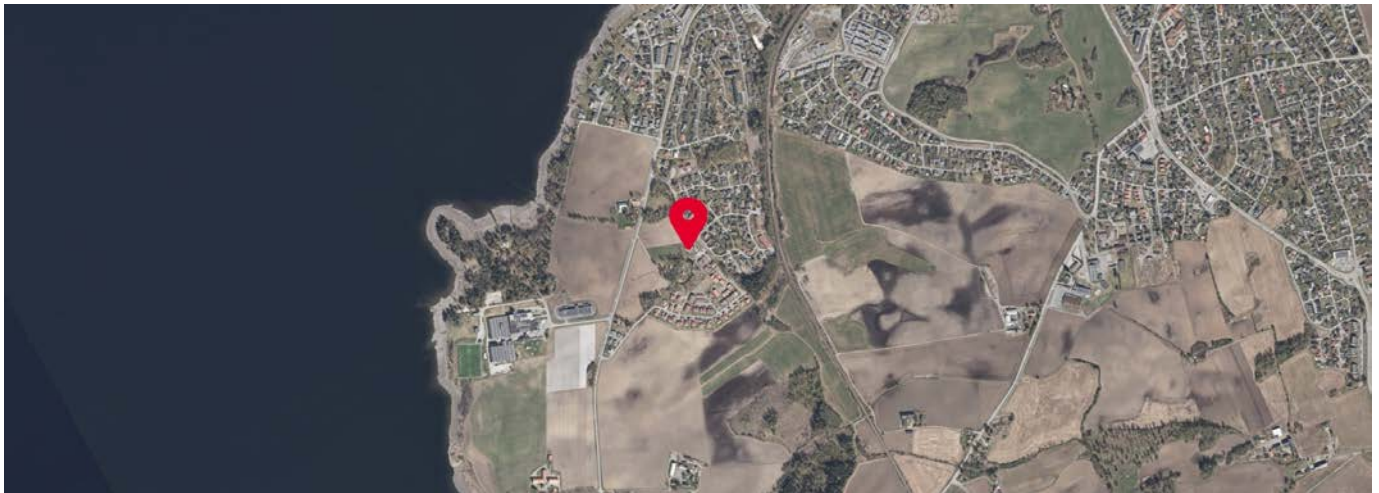
Mjøsolia/Gyrud

Hamar

Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Kavlebruvegen 5
2312 OTTESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Lien

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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