

aktiv.



Nervegen 6, 2312 OTTESTAD

OTTESTAD



Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

Fredrik Lien

Mobil 472 54 889

E-post fredrik.lien@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 800 000,-
Omkostn.: Kr 121 390,-
Total ink omk.: Kr 4 921 390,-
Selger: Shpetim Vitija og Aferdite Vitija

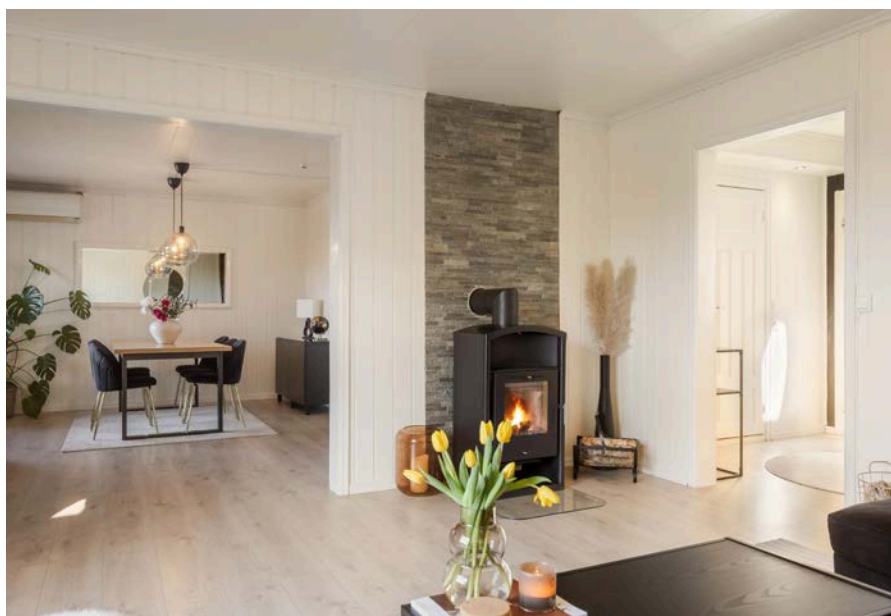
Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1947
BRA-i/BRA Total 167 kvm/170 kvm
Tomtstr.: 709.4 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 6, bnr. 86
Oppdragsnr.: 1213250221

DITT NYE HJEM?

Boligen er opprinnelig oppført i 1947 og har et bruksareal på ca. 170 m² fordelt over tre etasjer. Fine og solrike uteplasser og en frodig og skjermet hage. Eiendommen har også en dobbel carport. Den har blitt jevnlig vedlikeholdt og oppgradert. Rolig og sentral beliggenhet i Ottestad med nærhet til både natur og byliv. Det er ca. 3 km til Hamar sentrum og kort vei til offentlig transport.

Merk deg dette:

- Betydelig oppgradert de senere år
- Nytt bad i kjeller fra 2022
- Etterisolert med nye vinduer i 2022
- Ny drenering i 2013 og ny takteking i 2014
- Bad og kjøkken i 1. etasje fra 2014
- Solrike uteplasser og skjermet, frodig hage
- Brønn med hydrofor i hagen for utevann



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	77
Energiattest	84
Nabolagsprofil	85
Budskjema	94

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 167 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 170 kvm

TBA: 15 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 kvm Entré/vindfang, kjøkken, stue, hall m/trapp, bad, gang, trapperom til kjeller og vindfang.

2. etasje

BRA-i: 53 kvm Gang m/trapp, toalettrom og 3 soverom.

Underetasje

BRA-i: 47 kvm Kjøkken*, stue*, bad, soverom* og teknisk rom/vaskerom

BRA-e: 3 kvm Utvendig bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 kvm Terrasse- og balkongareal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Åpent areal er areal av overbygget terrasse med utgang fra vindfang og areal av delvis overbygget terrasse ved inngangsparti.

Deler av loft under skråtak er tatt med som areal ved lav himlingshøyde.

Deler av kjeller ved kjøkken er tatt med som areal ved lav himlingshøyde grunnet målte høyder på 1,88 m og 1,89 m.

*Takstingeniøren er ikke kjent med at det foreligger godkjenning av diverse rom til varig opphold. Det opplyses på generell grunnlag at rom for varig opphold skal oppfylle visse krav som bla. rømningsvei, dagslysflate og takhøyde. Takhøyde i kjeller er ved stikkmåling målt til 1,9 m, 1,96 m og 1,89 m. Det er etablert vinduer i kjeller, men krav til dagslysflate er ikke oppfylt i enkelte rom i kjeller.

Carport

Carporten er på ca. 31 kvm. Carport er imidlertid ikke måleverdig areal. Bredde på carport er målt til ca. 5 m.

Tomt

Eiertomt. Tomten er tilnærmet flat, og er opparbeidet med blant annet plen og noe beplantning. Det er en brønn med hydrofor på tomta som ifølge eier brukes til vanning. Gruset innkjørsel.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 709,4 m² og et historisk oppgitt areal på 952 m². Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføringer eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eneboligen ligger fint til på et etablert boligområde i Ottestad med det meste man trenger i hverdagen like i nærheten. Det er ca. 1 km til Vikasenteret med blant annet dagligvarebutikk, apotek, blomsterbutikk mv. Nærmeste dagligvarebutikk er Bunnpris, som ligger ca. 400 meter fra boligen Ellers er det ca. 3 km til Hamar sentrum, med et rikt utvalg av butikker og ulike servicefasiliteter. Hamar kan ellers by på en rekke flotte restauranter og kaféer. Il Teatro, Victoriahaven og Nagomi er eksempler på hyggelige steder hvor god mat kan nytes. Kafé Larsen og Kai og Mattis er svært populære kaféer med lun atmosfære og gode kaker. CC Hamar er et kjøpesenter med over 80 butikker og spisesteder. Her finnes det noe for alle og enhver.

Kun ca. 200 meter fra boligen finner du bussholdeplass for bybuss som går mellom Stange og Brumunddal, via Hamar. I Hamar sentrum finner du jernbanestasjonen som har hyppige togavganger til Oslo og Trondheim.

Er du glad i å trene så ligger Spensst Ottestad rett i nærheten. På andre siden av Stangebrua finner du Espern aktivitetspark, som er et populært senter med blant annet golfsimulator, squashhall og klatrevegg. 4,5 km fra unna ligger Ankerskogen med både svømmehall og stort grøntanlegg med fotballbaner og frisbeebane. For de som er glad i å være utendørs, er Ottestadstien en populær tursti som strekker seg over 15 km. Den går gjennom frodige jordbruksområder og langs Mjøsa.

Det er flere barnehager i Ottestad. Til Barnas Rett barnehage er det ca. 1,2 km. Til Arstad barneskole og Ottestad ungdomsskole er det ca. 1,3 km å gå. Det er videregående skoler i Hamar og på Stange. Universitetet i Innlandet avdeling Hamar, ligger ca. 3 km fra boligen. Her har man blant annet lærerutdanning, spill- og designfag, språkfag mv.

Byggemåte

Bygningen er fundamentert på ukjent byggegrunn, antatt å være jord- eller morenemasser. Grunnmuren består av betong/steinsmur med et støpt gulv i kjelleren, og det er støpte piler i tilknyttede tilbygg. Dreneringen er fra 2013, og nedløp leder vann til terreng og via rør i grunnen, selv om rørsystemet under grunnen er av ukjent art. Veggkonstruksjonen er av tre, antagelig fra byggeåret, med en fasade av liggende bordkledning. Ytterveggene ble etterisolert i 2022. Taket er en saltakkonstruksjon i tre med sperrer og et undertak av trepanel, tekket med betongtakstein fra 2015. Tilhørende takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Etasjeskillerne i boligen er konstruert som trebjelkelag. Boligen har malte trevinduer med både 2-lags og 3-lags glass, produsert i 2016, 2018 og 2022, samt et malt trevindu med 2-lags glass i kjellerstuen. Hovedytterdøren har glassfelt og er fra 2014, mens en annen hovedytterdør og en balkongdør i tre med 3-lags isolerglass er fra 2022. Eiendommen har en overbygget terrasse med spaltegulv og malt rekkverk ved stuen, samt en delvis overbygget terrasse ved inngangspartiet. Det er også utvendige tretrapper ved terrassen og en betongtrapp ned til kjelleren.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Daven Takst og Eiendom.

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

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

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er noe oppsprukket trevirke. Terrassene er imidlertid beiset jevnlig.
- Innvendig overflater: Overflater er i generell god stand. Tilstandsgrad er satt grunnet små bruksmerker i gulv samt manglende listing enkelte steder. Det er påvist stedvis ujevnheter i himling i kjellerstue og teknisk rom. Eksakt årsak er ikke kjent.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Overflater gulv på bad 1. etasje: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Overflater og innredning på kjøkken i kjeller: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasegrad.

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG 2 (vesentlige avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Undertaket er misfarget.
- Ytterdør i kjeller: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Rute i dør har sprekk. Det er manglende over-/underbeslag.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad for radon, ifølge NGU.
- Rom Under Terreng: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er foretatt fuktmåling flere steder ved stikkmåling. Enkelte steder har det vært verdier under grensa. I vegg mot sør er det målt verdier over grensa. Målte verdier er 20 og 17.1 vektprosent.
- Andre innvendige forhold - teknisk rom/vaskerom i kjeller: Rommet kan være utsatt for vannsøl og evt. vannlekkasjer. Det er ukjent om det er brukt membran under fliser. I et rom som brukes til vaskerom skal det være mekanisk avtrekk. Det er noe fall til sluk, men også noe motfall enkelte steder. Det er uegnede materialer i vegg med tanke på tetthet, samt treverk som kan være utsatt for fukt. Det er stedvis slitasje i vegg ved røropplegg. Kombinasjon av nevnte forhold og grunn til overvåking gjør at det er valgt å gi en samlet TG2 på dette rommet.
- Overflater og innredning på kjøkken 1. etasje: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Berederen er ikke fastkoblet.
- Elektrisk anlegg: Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget. Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstingeniøren ikke har elektrofaglig kompetanse. Takstingeniøren anbefaler på generelt grunnlag, på grunn av manglende fremvisning av samsvarserklæring for øvrig arbeid i boligen og manglende fastkobling av varmtvannsbereder at det utføres en utvidet el-kontroll av el-anlegget.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Det mangler toppliste på grunnmursplast. Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er stedvis bla. i ved mot sør avsluttet under utvendig terreng.
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Det er påvist stedvis saltutslag på overflater. Det er manglende muligheter for å besiktige grunnmur. Påviste avvik er fra tilgjengelig del ved utvendig bod i kjeller.

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

TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- Vindu i kjellerstue: Det er sprukket rute i vinduet.
- Innvendige trapper - kjeller: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er betydelig knirk i trapp. Trappen har store skader. Det mangler håndløper i trapp. Det påvist slitasje som krever utbedring. Det er målt fuktverdier og påvist råte i stolpe ved trapp i kjeller.
- Overflater og konstruksjon på toalettrom: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

- Tilliggende konstruksjoner våtrom på bad i kjeller.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Firmanavn: Ocab As, 2024.

Beskrivelse: Renovert fullt bad gjennom forsikring i kjellerleilighet. Har dokumentasjon på elektriker og Frøyland.

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

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

Firmanavn: Ocab As, 2024.

Beskrivelse: Vannlekkasje i kjeller grunnet sprukket rør. Hele badet i kjelleren ble totalrenovert.

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

Firmanavn: BEST I HØYDEN AS, 2023.

Beskrivelse: Nytt panel og etterisolering, samt montering av nye 3-lags vinduer.

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

Firmanavn: A.O. Stenleggeren AS, 2023.

Beskrivelse: Dobbeltgarasje.

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

Firmanavn: Ikke sikker, 2011.

Beskrivelse: Utført av tidligere eier.

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

Beskrivelse: Kjellerleilighet. Godkjent for utleie av kommunen.

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

Beskrivelse: Dobbeltgarasje.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?: Ja.

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris.

Innhold

Eiendommens bygningsmasse består av enebolig oppført i 1947 på ca. 170 m² og dobbel carport på ca. 31 m².

Totale areal for alle bygg og rom:

BRA-i: 167 m²

BRA-e: 3 m²

BRA totalt: 170 m²

TBA: 15 m²

GUA: 178 m²

ALH: 8 m²

Boligens bruksareal og romfordeling fordelt på etasje:

1. etasje

BRA-i: 67 m². Entré/vindfang, stue, kjøkken, hall m/trapp, bad, vindfang, gang og trapperom til kjeller.

2. etasje

BRA-i: 53 m². Gang m/trapp, tre soverom og toalettrom.

Kjeller

BRA-i: 47 m². Kjøkken*, stue*, bad, soverom* og teknisk rom/vaskerom.

BRA-e: 3 m². Bod.

Boligens øvrige areal:

TBA: 15 m². Terrasse.

GUA: 178 m².

ALH: 8 m².

Arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og hvor disse arealmålingene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen(e) ble målt. *Beskrivelse av rom er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktene «Standard» og/eller «Ferdigattest/brukstillatelse».

Arealbegreper:

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger.
BRA-e (eksternt bruksareal) - Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.

TBA (terrasse- og balkongareal/åpent areal) - Arealet av terrasser, åpne balkonger, verandaer eller altaner tilknyttet boenheten(e).

GUA (gulvareal) - Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav himlingshøyde).

ALH (areal med lav himlingshøyde) - Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

I dobbel carport eller på egen gårds plass.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2023. Ved kontroll ble det gitt følgende pålegg om utbedringer:

Sikringssskap:

1. Defekt utstyr, bunnskruer, sikringsautomater/elementer og rengjøring: Kabel i carport er utsatt til for skadelig oppvarming. Niterr/endehylser på kabel i sikringssskap i carport mangler.

2. Kabelføringer: Kabelinnføring er ikke tett iht. gjeldende krav. Kabelinnføring i sikringssskapet er ikke i samsvar med gjeldende krav.

3. Overspenningsvern: Det er montert elbillader uten at det er forankoblet noen form for beskyttelse mot overspenninger.

4. Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugg, motorer, m.m.:

Varmegang på bereder. Det er varmegang på varmtvannsbereder: - 84,3 grader på nederste tilkobling på varmekolbe, med differanse på 46,1 grader. Tydelig varmegang mot kabelsko. - 68,2 grader på tilkobling til venstre på termostat, med differanse på 21,6 grader. Tydelig varmegang mot kabelsko. - Varmegang på plugg. Bereder må fast tilkobles.

5 Utstyrets kapslingsgrad: - Utvendig underfordeling opprettholder ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Utstyret hadde ikke kapslingsgrad i henhold til ytre påvirkninger. - Stikkontakt på bad 1. etasje er ikke tilstrekkelig montert for å opprettholde tiltenkt kapslingsgrad. Stikkontakten var ikke montert/brukt i samsvar med produsentens anvisninger.

Feiing ble utført siste gang i 2024. Tilsyn ble sist gang utført i 2016, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Elektrisitet:

- Gulvvarme på begge bad og i entré/vindfang.
- Luft-til-luft varmepumpe i spisestue i 1. etasje og i 2. etasje.
- Panelovner i enkelte rom.

Vedfyring:

- Peisovn i stue.

Oppvarming med elektrisitet og ved. Det er varmepumpe både i 1. etasje og loftsetasje samt elektriske panelovner i diverse rom.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 800 000

Omkostninger kjøper

4 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

120 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

121 390 (Omkostninger totalt)

138 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

141 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 921 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 938 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 941 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 32 370,- i 2024. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

For 2026 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr 2 302,-.
- Forbruk vann: Kr 53,34,- per kubikk.
- Forbruk kloakk: Kr 71,37,- per kubikk.
- Renovasjon: Kr 4 993,- (middels beholder - 140 liter).
- Feie- og tilsynsgebyr: Kr 893,- (feing 1 pipeløp hvert 2. år).
- Eiendomsskatt: Kr 5 237,- (2025).

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 692 889 for år 2023.

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 771 556 for år 2023.

Informasjon om formuesverdi

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 6, bruksnummer 86 i Stange kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 102671, tinglyst den 20.10.1947. Gjelder rettigheter iflg. skjøte. Det påhviler full gjerdeplikt mot hovedbølet til eiendommen.

Følgende tinglyste rettigheter vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 753694, tinglyst den 22.06.2021. Gjelder bestemmelse om veg. Salgsobjekter har rett til å anlegge og benytte adkomstveg over naboeiendom i sør med gnr./bnr. 6/542 og frem til egen eiendom. Det gjelder også rett for føring av eventuelle stikkledninger for vann og avløp, samt annen relevant infrastruktur. Begge eiendommene har i fellesskap ansvar for drift, vedlikehold og oppgraderinger av felles adkomstvei og infrastruktur generelt. herunder kostnader knyttet til dette. Ved større påkostninger/oppgraderinger kan dette kun besluttes, gjennomført ved oppslutning fra samtlige brukende eiendommer og kostnadene dekkes av disse.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen. Carporten er i følge matrikkelen opplyst å være oppført i 2022 og er registrert med fritak for søknadsplikt.

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

Det er ikke mottatt byggetegninger for eneboligen. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er definert/beskrevet som oppholdsrom i tilstandsrapport og salgsoppgave, men som ikke er godkjent for varig opphold.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller eventuelt omfanget av disse. Konsekvenser av eventuelle lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til eventuelle mangler er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eiendommen har adkomst fra offentlig vei, via naboeiendom i sør med gnr./bnr. 6/542. Salgsobjektet har rett til å anlegge og benytte adkomstveg over naboeiendommen og frem til egen eiendom. Det er tinglyst avtale om veirett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Stange kommune 2023-2035, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til bebyggelse og anlegg. Ny kommuneplan er under arbeid. Per salgsoppgavedato er det ikke kjent med at dette planarbeidet medfører endringer for eiendommen.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Ottestad, fra 2011. hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligområde.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 49 000,- ved gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), markedspakke (kr 19 500,-), søk i eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2 190,-), samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15 545,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på fast provisjon, oppgjørshonorar og 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

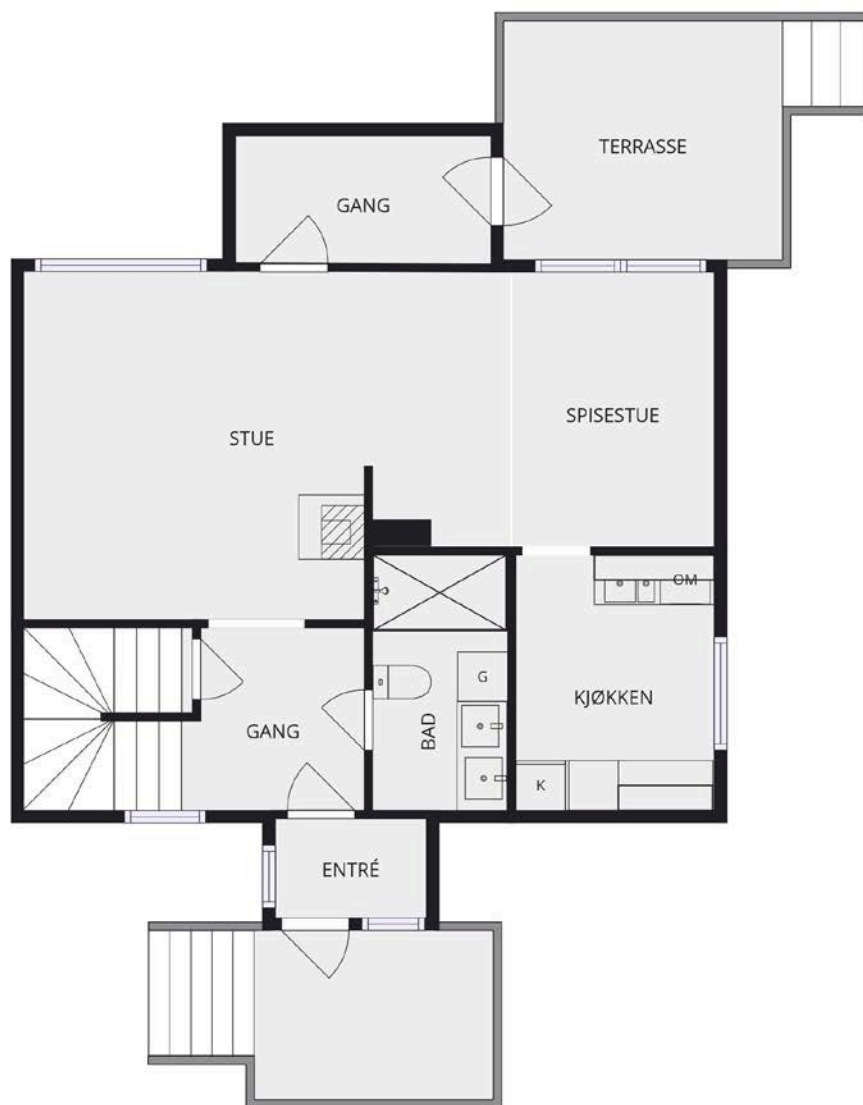
Katrine Bakken Larsen
Eiendomsmegler
katrine.bakken.larsen@aktiv.no
Tlf: 404 84 799

Oppdragstaker

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

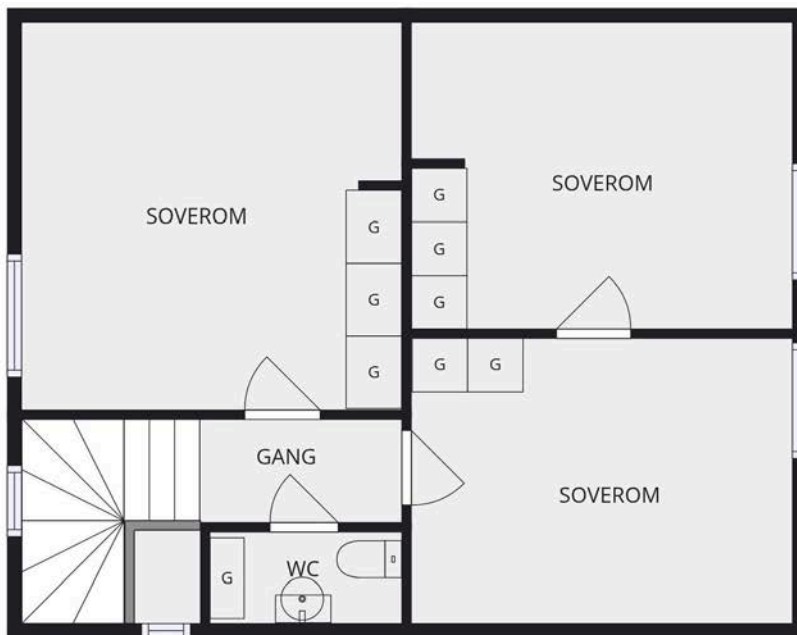
Salgsoppgavedato

07.04.2026



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Velkommen til Nervegen 6! Foto: Christian Aas.



Boligen har et delvis overbygget inngangsparti med plass til en liten sittegruppe.



Boligen har en lys og praktisk løsning i 1. etasje med åpen løsning mellom stue og spisestue.



Stua har et stort vindu som gir godt med naturlig lysinnslipp.



I stua er det god plass til en romslig sofagruppe med tilhørende sofabord og TV-møblement.





Peisovnen bidrar med lun og jevn varme i rommet.



Fra stua er det utgang til en mellomgang som leder ut til terrassen.



Overbygget uteplass med plass til sittegruppe.



Fra terrassen er det adkomst til hagen.



Romslig hage med god plass til å boltre seg på. Her er det anlagt en platting med plass til utemøbler.



Skjernet og tilnærmet flat hage.



Hyggelig spisestue med direkte adgang til kjøkkenet til venstre. Det er montert varmepumpe i rommet.



Det er fint utsyn til terrassen.



Det er god plass til et romslig spisebord - perfekt for å samle familie og venner.



Kjøkkenet har glatte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med liten skyllekum.



I benkeryggen er det kitchen boards.



Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn og platetipp, mens det er til frittstående kjøøl/fryseskap og oppvaskmaskin.





Badet har gulvmontert toalett og dusjhjørne med veggmontert dusjbatteri med regnfall.



Innredning med dobbel servant og glatte fronter som gir praktisk oppbevaring og et moderne utseende.



Badet i 1. etasje er pusset opp i 2014 med flislagte gulv og vegger i samme stil. I gulvet er det elektriske varmekabler.



Skyvedørgarderobe gir effektiv oppbevaring i entréen.



Trapperom i 1. etasje med adkomst til 2. etasje og kjeller.



I 2. etasje er det tre soverom. Dette er det største. Rommet har laminatgulv og panelvegger, som gir et klassisk og rent uttrykk.



Det er plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og en praktisk arbeidsplass gir rommet flere funksjoner.



Skyvedørgarderobe gir effektiv oppbevaring og speil som skaper romfølelse.



Soverom nummer to med adkomst videre til det tredje rommet.



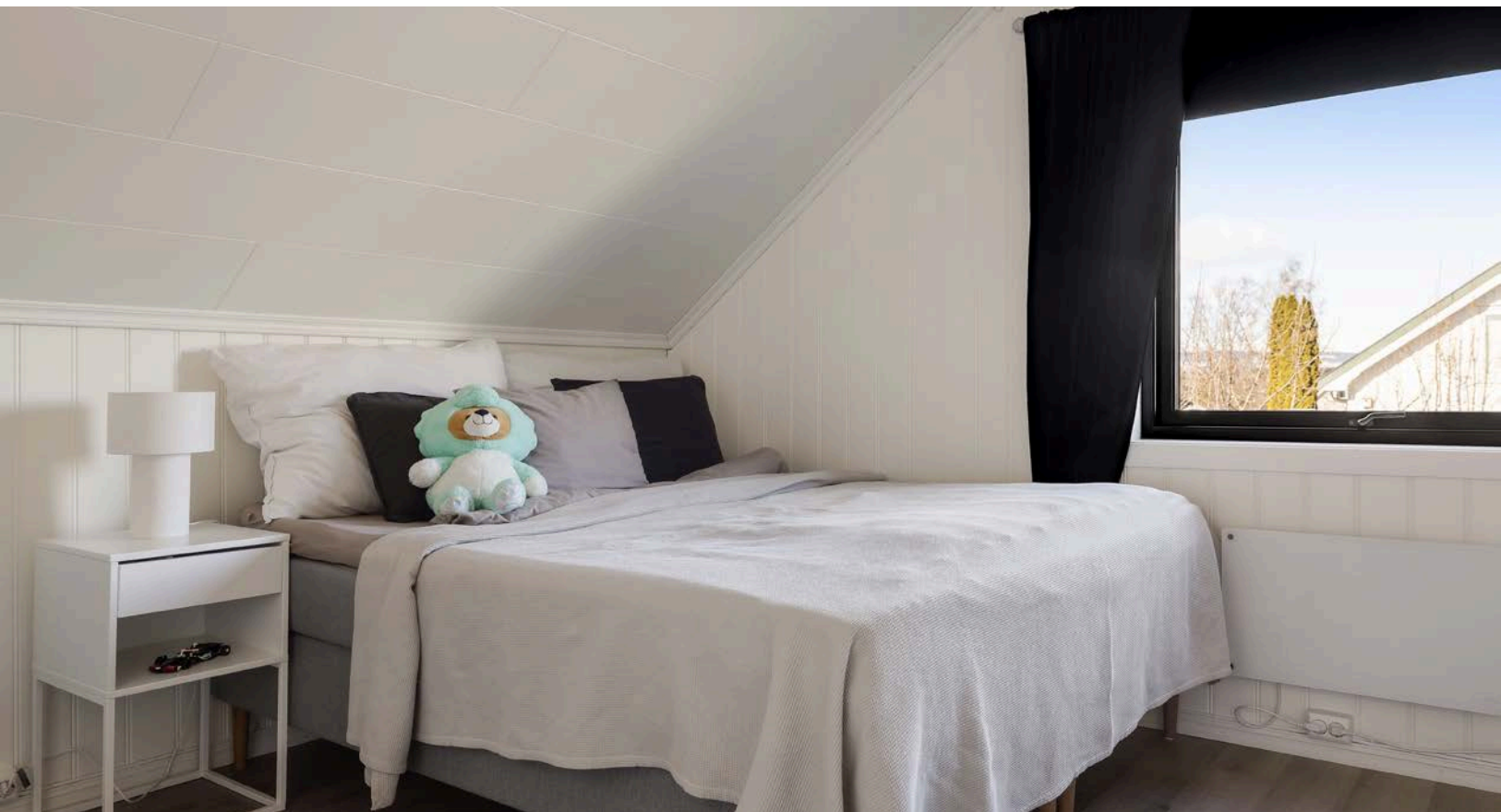
Her er det plass til seng, skrivebord og annet ønskelig.



Det er også plass til garderobeskap på rommet.



Det tredje soverommet er innredet i samme utførelse som de to andre.



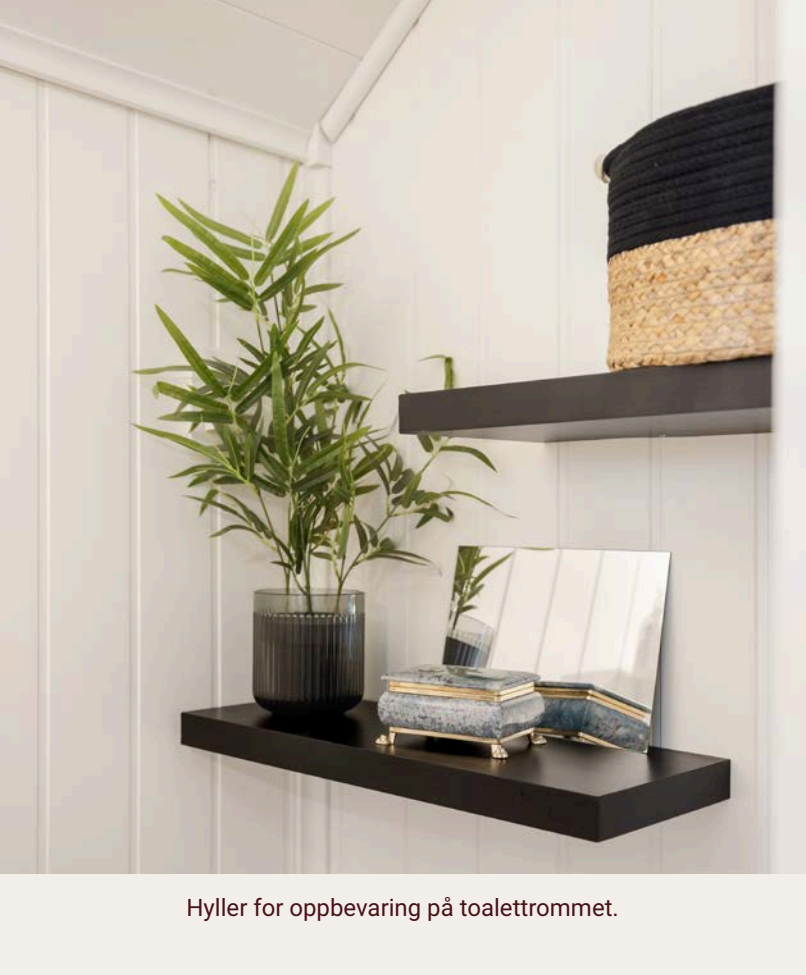
Alle soverommene er lyse og delikate rom.



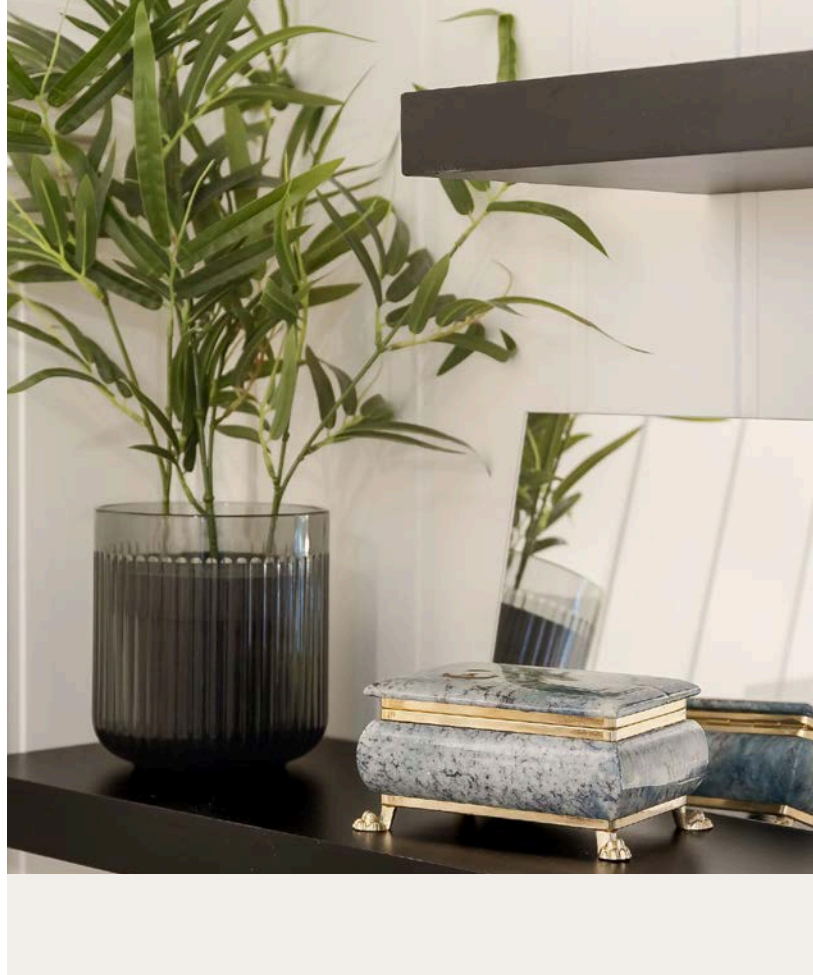
Det er plass til seng og andre ønskelige møbler.



Rommet har garderober.



Hyller for oppbevaring på toalettrommet.



Separat toalettrom i 2. etasje med laminatgulv og panelvegger. Rommet har gulvmontert toalett og servant på vegg.



Kjelleretasjen er innredet som en hybel. Rommene er ikke søkt bruksendret og flere av rommene tilfredsstillers ikke krav til tilstrekkelig dagslys og godkjent rømningsvei. Rommene er derfor ikke godkjent til varig opphold.



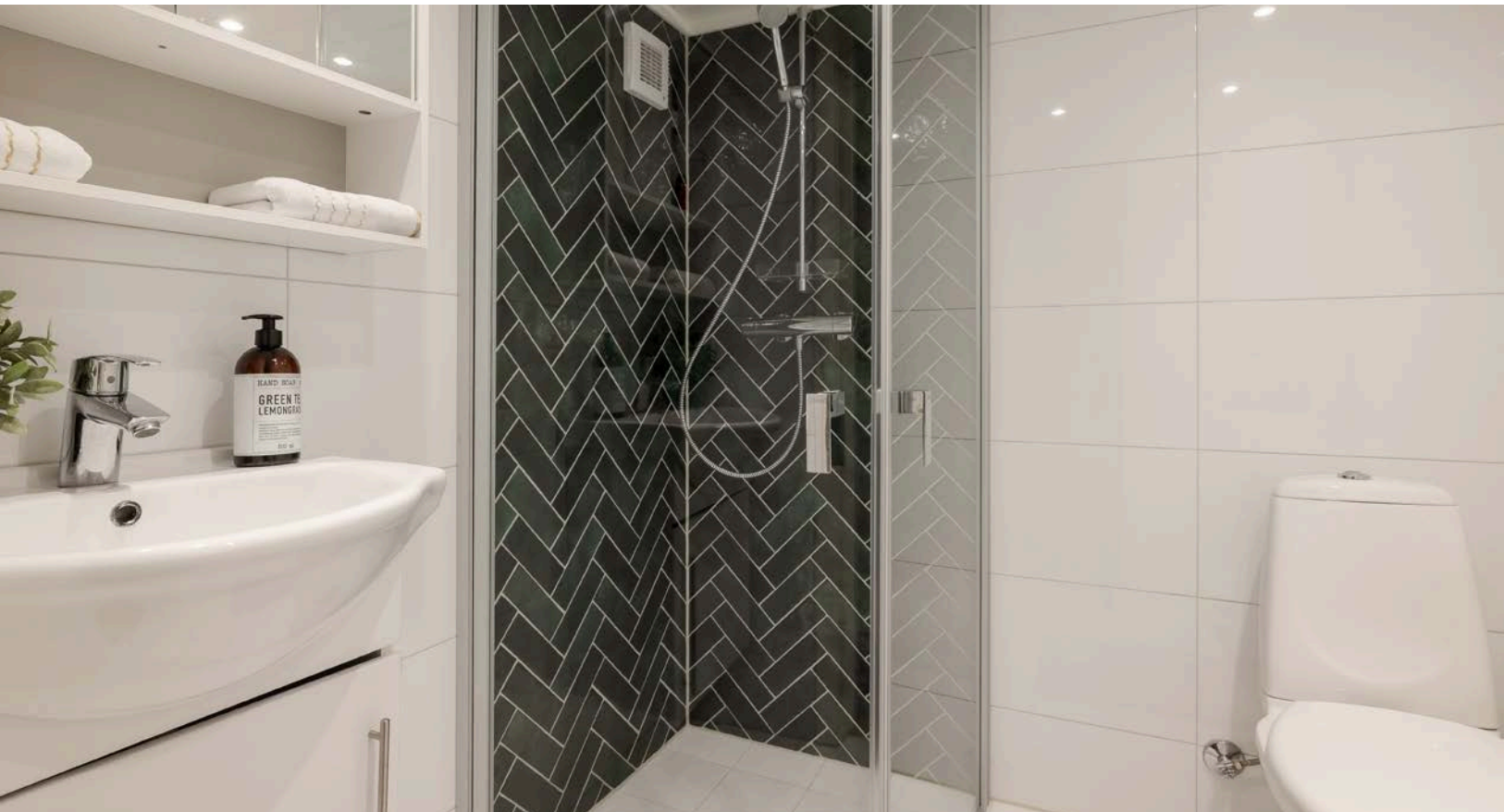
Rom med egen inngang som er innredet med kjøkken.



Rom i kjeller som er innredet som stue. Det er ikke kjent med at rommet er søkt bruksendret og det er ikke godkjent til varig opphold.



Rom innredet som soverom. Rommet har for lite vindu til at det er godkjent som rømningsvei. Rommet er ikke godkjent til varig opphold.



Bad i kjeller er pusset opp i 2022. Det har flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler. I himlingen er det downlights. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servantskap med toppmontert servant. Speilskap i overkant av servanten.





Eiendommen består av eneboligen og en dobbel carport.



Oversiktsbilde over eiendommen.



Grønt plenområde med busker gir rom for utendørs aktiviteter.



I hagen er det god plass for lek og sportsaktiviteter.



Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Ottestad med kort vei til butikker, bussforbindelse og blant annet idrettsplassen i Ottestad som kan skimtes øverst til høyre i bildet.



Det er ca. 3 km til Hamar sentrum med et rikt utvalg av butikker, spisesteder og servicefasiliteter.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Nervegen 6, 2312 OTTESTAD

📖 STANGE kommune

gnr. 6, bnr. 86

Sum areal alle bygg: BRA: 170 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 28.08.2025

Rapportdato: 03.09.2025

Oppdragsnr.: 21642-1165

Referansenummer: FF1342

Foretak: Daven Takst og Eiendom

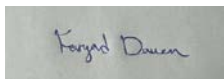
Vår ref: Faryad Daven



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Rapportansvarlig



Faryad Daven
Uavhengig Takstingeniør
post@daven-takst-og-eiendom.no
467 18 316



Medlem av
NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen har grunnmur av betong/steinsmur og støpt gulv i kjeller fundamentert på ukjent byggegrunn. Støpte pilarer i tilbygg. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Veggene har trekonstruksjoner antagelig fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Yttervegger er etterisolert med 5 cm isolasjon i 2022 i tillegg til 10 cm eksisterende isolasjon. Saltakkonstruksjoner av tre med sperrer og undertak av trepanel antagelig fra byggeår tekkes utvendig med betongtakstein fra 2015. Tilgang til loft via luke uten fastmontert stige i loftsetasje. Isolert etasjeskille/himling mellom kaldloft og loftsetasje. Lufting via luker/ventiler i gavl og spalte i raft. Takrenner, nedløp og beslag i metall. Nedløp med utkast til terreng og til drenering via rør i grunnen. Rørssystem under grunnen er ukjent, men det er antatt tilknyttet grunnledninger som er ført videre til kum. Fastmontert stigetrinn til pipe. Snøfangere på deler av tak ved inngangsparti. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Produksjonsår for glassene er 2016, 2018 og 2022.

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner, nedløp og beslag i metall. Fall på renner er ikke kontrollert. Nedløp med utkast til terreng og til drenering via rør i grunnen. Rørssystem under grunnen er ukjent, men det er antatt tilknyttet grunnledninger som er ført videre til kum. Fastmontert stigetrinn til pipe. Snøfangere på deler av tak ved inngangsparti. Veggene har trekonstruksjoner antagelig fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Yttervegger er etterisolert med 5 cm isolasjon i 2022 i tillegg til 10 cm eksisterende isolasjon. Saltakkonstruksjoner av tre med sperrer og undertak av trepanel antagelig fra byggeår tekkes utvendig med betongtakstein fra 2015. Tilgang til loft via luke uten fastmontert stige i loftsetasje. Isolert etasjeskille/himling mellom kaldloft og loftsetasje. Lufting via luker/ventiler i gavl og spalte i raft. Konstruksjonen er kun besiktiget fra luke. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Produksjonsår for glassene er 2016, 2018 og 2022. Bygningen har malt trevindu med 2-lags glass i kjellerstue. Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt og malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass fra 2022. Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass fra 2014. Overbygget terrasse av trekonstruksjoner med spaltegulv, malt rekkverk og utgang fra vindfang ved stue. Delvis overbygget terrasse av trekonstruksjoner med spaltegulv og malt rekkverk ved

inngangsparti

Utvendig har boligen tretrapper ved terrasse og betongtrapper ned til kjeller.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er støpt. Det er målt høydeforskjeller på under 15 mm i hele rom, men dette er under grenser for avvik ut ifra standardens regler. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har murt pipe/elementpipe og vedovn plassert i stue. Sotluke plassert i kjeller. Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd. Avstander til skorsteinens munning på taket er ikke målt (avstanden skorstein er ført over takets høyeste punkt ved skorstein). Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder. Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg. Gulvet har parkett. Veggene har panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er mulig å foreta målinger i treverk/svill i direkte kontakt med kjellergulv/vegger. Boligen har tretrapp opp til loftsetasje. Boligen har lakkert tretrapp ned til kjeller. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Enkelte dører med glassfelt. I boligen er det teknisk rom/vaskerom med ukjent alder, fliser i gulv med lite sluk ved vegg, malte plater i vegg og malte plater i himling. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, røropplegg med samlestock og varmtvannsbereder. Det er naturlig ventilasjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp slukrist i dusjsone til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 2 mm. Badet har lokalt fall i dusjsone og hjelpesluk utenfor dusjsone. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse i dusjsone. Synlig mansjett i sluk. Det er ett hjelpesluk/avløp utenfor dusjsone. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter med glatte skapfronter og 2 ett-greps blandebatterier, gulvstående toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg fra entre/vindfang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Bad

Beskrivelse av eiendommen

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 21 mm.

Det er plastsluk og smøremembran. Synlig mansjett under klemring.

Rommet har innredning med nedfelt vegghegt servant med ett-greps blandebatteri, gulvstående toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte. Tillift via spalte under dør.

Hulltaking er ikke foretatt da badet er under 5 år med dokumentasjon. Tilstandsgrad er ikke satt grunnet ikke-utført hulltaking.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er plass til frittstående kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin samt integrert platetopp og stekeovn. Oppvaskum av stål med ett-greps blandebatteri.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er plass til frittstående kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin samt integrert platetopp og stekeovn. Oppvaskum av stål med ett-greps blandebatteri. Plater i benkerygg.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med laminat i gulv, panel i vegger og panel i tak. Toalettrommet er innredet med gulvstående toalett og enkel servant med ett-greps blandebatteri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Samlestokk plassert i teknisk rom/vaskerom i kjeller.

Det er synlige avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk stedvis avtrekk fra kjøkken og bad. Ventilasjon på toalettrom er beskrevet under eget punkt.

Det er eldre sluk av støpejern på kjøkken i kjeller.

Oppvarming med elektrisitet og ved. Det er varmepumpe både i 1. etasje og loftsetasje samt elektriske panelovner i diverse rom.

Elektrisk gulvvarme på begge bad og entre/vindfang. Peisovn plassert i stue. Varmekilder/anlegg er ikke funksjons testet. Eier har selv ansvar for å følge intervaller om service/vedlikehold/kontroll/tilsyn, og opplyse om eventuelle feil. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, og er plassert i teknisk rom/vaskerom.

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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i loftsetasje.

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

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Byggegrunn av antatt jord -/morenemasser.

Dreneringen er opplyst fra 2013.

Bygningen har grunnmur av betong/steinsmur og støpt gulv i kjeller fundamentert på ukjent byggegrunn. Støpte pilarer i tilbygg.

Tilnærmet flatt terreng rundt boligen. Fall på terreng er kontrollert visuelt.

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt/offentlig avløp og offentlig vannforsyning. Utvendige vann- og avløpsledninger med ukjent alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

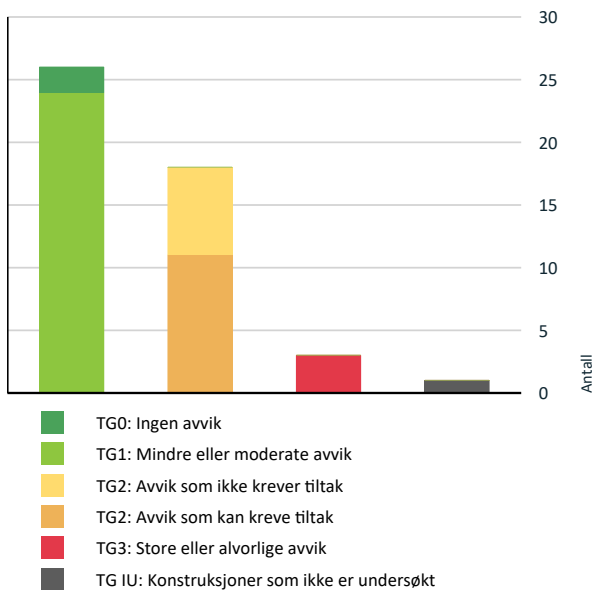
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

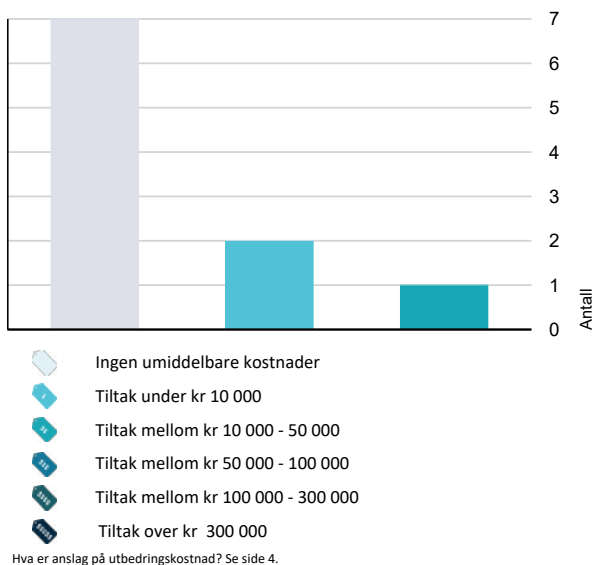
Det er ikke fremvist tegninger på befaringdagen. Eventuelle tegninger kan evt. innhentes. Dette gjør at dagens bruk ikke er sammenlignet med eventuelle byggetegninger, og eventuelle avvik kan heller ikke kommenteres.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vindu- kjellerstue [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper - kjeller [Gå til side](#)
- Spesialrom > Loftsetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Ytterdør- kjeller [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Sammen drag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1947

Kommentar
Antatt etter etablert dato i matrikkelen. Eksakt byggeår er ikke kjent da det ikke er fremlagt dokumentasjon.

Anvendelse

Status: tatt i bruk- Boligen brukes av eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Ombygging	Nytt bad i kjeller
2022	Modernisering	Utvendig panel med etterisolering av yttervegger
2022	Modernisering	Nye vinduer i store deler av boligen
2015	Modernisering	Oppgradering av innvendige overflater og innvendige dører
2015	Modernisering	Ny peis i stue
2014	Modernisering	Ny takteking av betongtakstein
2014	Modernisering	Nytt kjøkken i 1.etasje
2014	Modernisering	Nytt bad i 1.etasje
2013	Ombygging	Ny drenering rundt boligen

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall. Fall på renner er ikke kontrollert. Nedløp med utkast til terreng og til drenering via rør i grunnen. Rørsystem under grunnen er ukjent, men det er antatt tilknyttet grunnledninger som er ført videre til kum. Fastmontert stigetrinn til pipe. Snøfangere på deler av tak ved inngangsparti.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjoner antagelig fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Yttervegger er etterisolert med 5 cm isolasjon i 2022 i tillegg til 10 cm eksisterende isolasjon.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjoner av tre med sperrer og undertak av trepanel antagelig fra byggeår tekket utvendig med betongtakstein fra 2015. Tilgang til loft via luke uten fastmontert stige i loftsetasje. Isolert etasjeskille/himling mellom kaldloft og loftsetasje. Lufting via luker/ventiler i gavl og spalte i raft. Konstruksjonen er kun besiktiget fra luke.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Undertaket er misfarget.

Takkonstruksjonen så tørr ut ved befaring. Det er ukjent om fuktskjolder er fra før taktekingen ble skiftet. Det er noe slitasje i enkelte sperrer.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Produksjonsår for glassene er 2016, 2018 og 2022.

TG 3 Vindu- kjellerstue

Bygningen har malt trevindu med 2-lags glass i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Det er sprukket rute i vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utskifting av vinduet må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt og malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass fra 2022.

TG 2 Ytterdør- kjeller

Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass fra 2014.

Årstall: 1947

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Rute i dør har sprekke.
Det er manglende over-/underbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



Sprekk i rute

Tilstandsrapport

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget terrasse av trekonstruksjoner med spaltegulv, malt rekkverk og utgang fra vindfang ved stue. Delvis overbygget terrasse av trekonstruksjoner med spaltegulv og malt rekkverk ved inngangsparti

Vurdering av avvik:

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

Det er noe oppsprukket trevirke. Terrassene er imidlertid beiset jevnlig.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rekkverkshøyde ved vestvendt terrasse



Rekkverkshøyde ved inngangsparti

1 TG 1 Utvendige trapper

Utvendig har boligen tretrapper ved terrasse og betongtrapper ned til kjeller.

INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er i generell god stand. Tilstandsgrad er satt grunnet små bruksmerker i gulv samt manglende listing enkelte steder. Det er påvist stedvis ujevnheter i himling i kjellerstue og teknisk rom. Eksakt årsak er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak kan gjøres etter behov.

Lokal utbedring bør gjøres ved ujevne plater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er støpt. Det er målt høydeforskjeller på under 15 mm i hele rom, men dette er under grenser for avvik ut ifra standardens regler.

1 TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

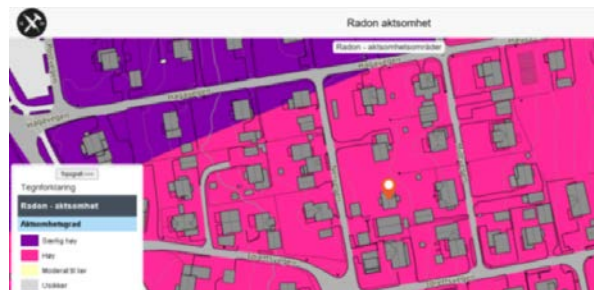
Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad for radon, ifølge NGU.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



1 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har murt pipe/elementpipe og vedovn plassert i stue. Sotluke plassert i kjeller. Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd. Avstander til skorsteinens munning på taket er ikke målt (avstanden skorstein er ført over takets høyeste punkt ved skorstein).

Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollende myndighet for piper og ildsteder.

Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

Tilstandsrapport



1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett. Veggene har panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er mulig å foreta målinger i treverk/svill i direkte kontakt med kjellergulv/vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er foretatt fuktmåling flere steder ved stikkmåling. Enkelte steder har det vært verdier under grensa. I vegg mot sør er det målt verdier over grensa. Målte verdier er 20 og 17.1 vektprosent.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.



1 TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp opp til loftsetasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 TG 3 Innvendige trapper - kjeller

Boligen har lakkert tretrapp ned til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er betydelig knirk i trapp.
- Trappen har store skader.

Det mangler håndløper i trapp.

Det påvist slitasje som krever utbedring.

Det er målt fuktverdier og påvist råte i stolpe ved trapp i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Trappen må påregnes skiftes ut.

Det må påregnes noe vedlikehold/utskifting av trapp. Eventuelle lokale utbedringer kan gjøres etter behov.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Råteskade i stolpe



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Enkelte dører med glassfelt.

TG 2 Andre innvendige forhold

I boligen er det teknisk rom/vaskerom med ukjent alder, fliser i gulv med lite sluk ved vegg, malte plater i vegg og malte plater i himling. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, røropplegg med samlestock og varmtvannsbereider. Det er naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet kan være utsatt for vannsøl og evt.vannlekkasjer. Det er ukjent om det er brukt membran under fliser. I et rom som brukes til vaskerom skal det være mekanisk avtrekk. Det er noe fall til sluk, men også noe motfall enkelte steder. Det er uegnede materialer i vegg med tanke på tetthet, samt treverk som kan være utsatt for fukt. Det er stedvis slitasje i vegg ved røropplegg.

Kombinasjon av nevnte forhold og grunn til overvåking gjør at det er valgt å gi en samlet TG2 på dette rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Det må påregnes vedlikehold av dette rommet. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å få kartlagt tilstanden, og gjennomføre nødvendige tiltak. Overvåk tilstanden jevnlig.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp slukrist i dusjsone til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 2 mm. Badet har lokalt fall i dusjsone og hjelpesluk utenfor dusjsone.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Høyde ved topp slukrist (i dusjsone)



Høyde ved terskel

1. ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse i dusjsone. Synlig mansjett i sluk. Det er ett hjelpesluk/avløp utenfor dusjsone.



Sluk i dusjsone



Hjelpesluk

1. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter med glatte skapfronter og 2 ett-greps blandebatterier, gulvstående toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

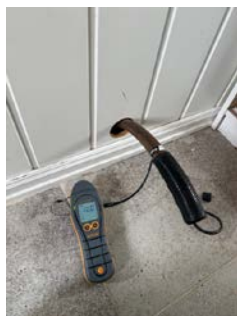
Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg fra entre/vindfang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.



KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



KJELLER > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

KJELLER > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 21 mm.



Høyde ved topp slukrist



Høyde ved terskel

KJELLER > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran. Synlig mansjett under klemring.



KJELLER > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt vegghengt servant med ett-greps blandebatteri, gulvstående toalett og dusjvegger/hjørne.

KJELLER > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Tillift via spalte under dør.



KJELLER > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er under 5 år med dokumentasjon. Tilstandsgrad er ikke satt grunnet ikke-utført hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er plass til frittstående kjøøl/fryseskap og oppvaskmaskin samt integrert platetopp og stekeovn. Oppvaskkum av stål med ett-greps blandebatteri. Plater i benkerygg.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er plass til frittstående kjøøl/fryseskap og oppvaskmaskin samt integrert platetopp og stekeovn. Oppvaskkum av stål med ett-greps blandebatteri.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tiltak/utbedring kan gjøres etter behov da avviket har estetisk betydning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast.

SPESIALROM

LOFTSETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med laminat i gulv, panel i vegger og panel i tak. Toalettrommet er innredet med gulvstående toalett og enkel servant med ett-greps blandebatteri.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Samlestokk plassert i teknisk rom/vaskerom i kjeller.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk stedvis avtrekk fra kjøkken og bad. Ventilasjon på toalettrom er beskrevet under eget punkt.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er eldre sluk av støpejern på kjøkken i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Oppvarming med elektrisitet og ved. Det er varmepumpe både i 1.etasje og loftsetasje samt elektriske panelovner i diverse rom. Elektrisk gulvvarme på begge bad og entre/vindfang. Peisovn plassert i stue. Varmekilder/anlegg er ikke funksjons testet. Eier har selv ansvar for å følge intervaller om service/vedlikehold/kontroll/tilsyn, og opplyse om eventuelle feil.

TC 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, og er plassert i teknisk rom/vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Berederen er ikke fastkoblet.

Konsekvens/tiltak

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



TC 2 Elektrisk anlegg

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

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.

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. Sikringskap med automatsikringer plassert i gang i loftsetasje.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2014 Etter oppgraderinger i boligen.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring for installasjon av måler i 2017. Det foreligger i tillegg samsvarserklæring for prosjekt nr 2171208 IF sak som gjelder de- og remontering bad i kjeller fra 2022.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget.
Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstingeniøren ikke har elektrofaglig kompetanse. Takstingeniøren anbefaler på generelt grunnlag, på grunn av manglende fremvisning av samsvarserklæring for øvrig arbeid i boligen og manglende fastkobling av varmtvannsbereder at det utføres en utvidet el-kontroll av el-anlegget.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

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



Tilstandsrapport



• Tiltak:

Lokal utbedring bør gjøres.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Byggegrunn av antatt jord-/morenemasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er opplyst fra 2013.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler topplst på grunnmursplast.

Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er stedvis bla. i ved mot sør avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong/steinsmur og støpt gulv i kjeller fundamentert på ukjent byggegrunn. Støpte pilarer i tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er påvist stedvis saltutslag på overflater.

Det er manglende muligheter for å besiktige grunnmur.

Påviste avvik er fra tilgjengelig del ved utvendig bod i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.



Tilstandsrapport



! TG 2 Terrenghold

Tilnærmet flatt terreng rundt boligen. Fall på terreng er kontrollert visuelt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør alltid sørges for at det er tilstrekkelig fall fra konstruksjonen. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavere liggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt/offentlig avløp og offentlig vannforsyning. Utvendige vann- og avløpsledninger med ukjent alder.

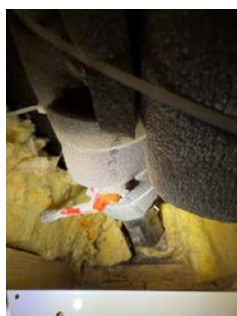
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

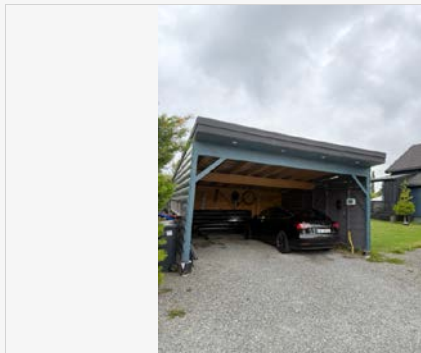
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bygninger på eiendommen

Carport

**Anvendelse**

Status: fritatt for søknadsplikt- Garasjen

Byggeår**Kommentar****Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Merk at dette bygget ikke er tilstandsvurdert i denne rapporten.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

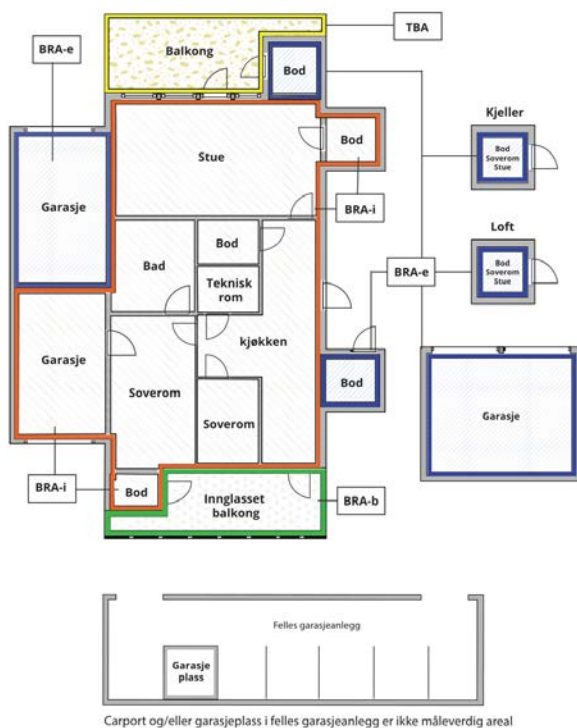
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje	67			67	15		67
Loftsetasje	53			53		6	59
Kjeller	47	3		50		2	52
SUM	167	3			15	8	178
SUM BRA	170						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré/vindfang, Kjøkken, Stue, Hall m/trapp, Bad, Gang, Trapperom til kjeller, Vindfang		
Loftsetasje	Gang m/trapp, Toalettrom, 3 soverom		
Kjeller	Kjøkken, Stue, Bad, Soverom, Teknisk rom/vaskerom	Utvendig bod	

Kommentar

Åpent areal er areal av overbygget terrasse med utgang fra vindfang og areal av delvis overbygget terrasse ved inngangsparti.
Deler av loft under skråtak er tatt med som areal ved lav himlingshøyde.
Deler av kjeller ved kjøkken er tatt med som areal ved lav himlingshøyde grunnet målte høyder på 1,88 m og 1,89 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger på befaringdagen. Eventuelle tegninger kan evt. innhentes. Dette gjør at dagens bruk ikke er sammenlignet med eventuelle byggetegninger, og eventuelle avvik kan heller ikke kommenteres.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Nytt bad i kjeller i 2022

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Takstingeniøren er ikke kjent med at det foreligger godkjenning av diverse rom til varig opphold. Det opplyses på generell grunnlag at rom for varig opphold skal oppfylle visse krav som bla. romningsvei, dagslysflate og takhøyde. Takhøyde i kjeller er ved stikkmåling målt til 1,9 m, 1,96 m og 1,89 m. Det er etablert vinduer i kjeller, men krav til dagslysflate er ikke oppfylt i enkelte rom i kjeller.

Carport

Romfordeling

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

Kommentar

Carporten er på ca.31 kvm. Carport er imidlertid ikke måleverdig areal. Bredde på carport er målt til ca.5 m.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	167	3
Carport	0	0

Kommentar

Enebolig

Takstingeniøren er ikke kjent med at det foreligger godkjenning av diverse rom for varig opphold. Det må opplyses på generell grunnlag at visse krav som dagslysflate, takhøyde og sikkerhetskrav må være tilfredsstillt i et rom for varig opphold. Arealmåling er basert på rommenes bruk på befaringsdagen.

Carport

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2025	Faryad Daven	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3413 STANGE	6	86		0	709.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nervegen 6

Hjemmelshaver

Vitija Aferdite, Vitija Shpetim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har sentral beliggenhet i Bekkelaget, Ottestad med kort avstand til blant annet flere butikker og offentlig kommunikasjon. Kort vei til barnehager, barneskoler og ungdomsskole.

Det er ca.3,4 km fra eiendommen til Hamar sentrum. I Hamar sentrum kan en benytte seg av diverse offentlige tjenester, kjøpesentre, strand, restauranter, kafeer, dagligvarebutikker o.l.. Det er i tillegg togstasjon med strekning til Oslo i Hamar sentrum. I Hamar er det flere barneskoler, ungdomsskoler og videregående skoler, samt høyskole. Vikasenteret på Ottestad er 1 km unna eiendommen. Eiendommen har gode lys- og solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Ottestad og kommuneplanens arealdel 2023-2035, og er i et område avsatt til boligområder.

Aktuelle planer:

Kommunedelplan for Ottestad med planid 200801. Status: Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 12.08.2011.

Kommuneplanens arealdel 2023-2035 med planid 202301. Status: Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 18.10.2023.

Kjøper oppfordres til å sette seg inn i aktuelle planer for å få oversikt over evt. hensynssoner.

Om tomten

Selveier tomt på ca.709,4 kvm. Tomta er tilnærmet flat, og er opparbeidet med blant annet plen og noe beplanting. Det er en brønn på tomta som ifølge eier brukes til vanning. Gruset innkjørsel.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter i eiendomsrett:

1947/102671-2/11 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

20.10.1947 Bestemmelse om gjerde

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Grunndata

1946/101480-1/11 REGISTRERING AV GRUNN

03.10.1946 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:0417 GNR:6 BNR:80

2019/515769-1/200 REGISTRERING AV GRUNN

07.05.2019 12:10 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3413 GNR:6 BNR:541

ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter på andre eiendommer:

Rettigheter på 3413-6/542/0/1,2

Servitutter i eiendomsrett

2021/753694-1/200 BESTEMMELSE OM VEG

22.06.2021 21:00 RETTIGHETSHAVER: KNR:3413 GNR:6 BNR:86

Gjelder denne registerenheten med flere

Takstingeniøren er ikke kjent med innholdet av tinglyste forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

2 500 000

År

2015

Forsikring

Selskap

IF skadeforsikring

Kommentar

Boligen er opplyst forsikret av eier.

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger under befaring	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Innhenting av data	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Offentlige planer		Finne aktuelle planer	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

- **Fuktsøk:** overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjoner ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.
- **Hulltaking:** boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Hvis en bruksenhet har flere boenheter, er areal av hver boenhet tatt med som BRA-i selv om det ikke er søkt om oppdeling eller selv om boligen ikke er seksjonert. Dette betyr at hvis bruksenheten har alle hovedfunksjoner og samtidig brukes til boligformål, er arealet målt som BRA-i. Med hovedfunksjoner her menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette

kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Shpetim Vitija

Aferdite Vitija

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2013
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Nervegen 6

2312 Ottestad

3413-6/86/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

• Ja

Renovert fult bad gjennom forsikring i kjellerleilighet. Gjennom if forsikring. Har dokumentasjon på elektriker (Contracting) og Frøyland(Ocan As. 2024 nytt bad. Garanti til 2029 på elektrisk og bad.

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

• Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Ocab As

Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad i kjellerstuen.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

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

• Ja

Vann lekasje i kjeller grunnet sprukket rør. I den forbindelse så har hele badet i kjelleren blitt total renovert. Jobb utført Tidligere firma Frøyland i regi av If forsikring. Nå heter nye firmaet Ocab As. Har dokumentasjon.

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

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Ocab As

Beskrivelse av arbeidet: Vann lekasje i kjeller grunnet sprukket rør. I den forbindelse så har hele badet i kjelleren blitt total renovert. Jobb utført Tidligere firma Frøyland i regi av If forsikring. Nå heter nye firmaet Ocab As. Har dokumentasjon.

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

• Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: BEST I HØYDEN AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt panel, og etter isolering 5 cm. Til sammen 15 cm isolering. Pluss montert nye 3 lags vinduer.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: A.O. Stenleggeren AS

Beskrivelse av arbeidet: Dobbel garasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Ikke sikker

Beskrivelse av arbeidet: Utført av tidligere eier

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Kjellerleilighet

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

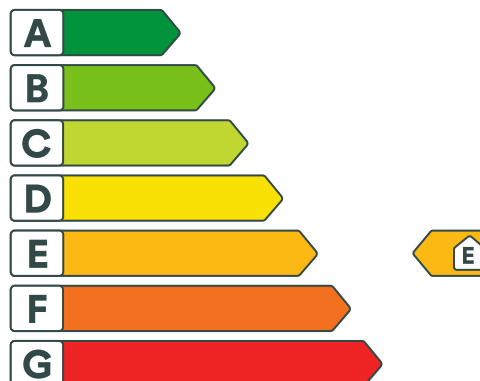
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse Nervegen 6, 2312 OTTESTAD	
Dato for energimerking 07.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-278067
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 152926200
Gårdsnummer 6	Bruksnummer 86
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1947	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 170,0 m²	Oppvarmet bruksareal 167,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
293,11 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
388,55 kWh/m²

Totalt levert pr. år
64 888 kWh

Nabolagsprofil

Nervegen 6 - Nabolaget Kjonerud/Åkershagan - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Hagavegen Linje B23, 673, 678	3 min 0.3 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	6 min 2.7 km
Oslo Gardermoen	52 min

Skoler

Arstad skole (1-7 kl.) 264 elever, 16 klasser	16 min 1.4 km
Hoberg skole (1-7 kl.) 408 elever, 29 klasser	19 min 1.6 km
Steinerskolen på Hedemarken (1-10 kl.) 206 elever, 12 klasser	19 min 1.7 km
Ottestad ungdomsskole (8-10 kl.) 279 elever, 21 klasser	17 min 1.5 km
Storhamar videregående skole 410 elever	11 min 5.1 km
Hamar katedralskole 1300 elever	12 min 5.6 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Kåterud	13 min
---------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

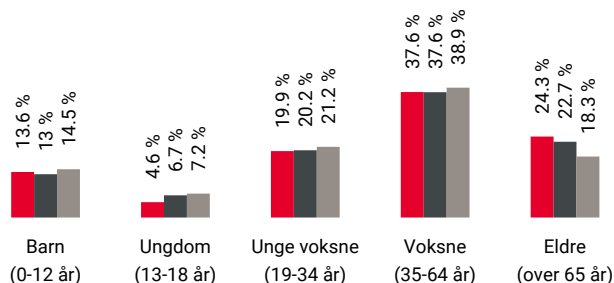
Bra 73/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hoberg barnehage (1-5 år) 45 barn	12 min 1 km
Bekkelaget barnehage (1-5 år) 40 barn	12 min 1.1 km
Barnas Rett barnehage (1-5 år) 79 barn	13 min 1.2 km


Dagligvare


Bunnpris Ottestad PostNord	5 min 0.4 km
Coop Extra Vikasenteret Post i butikk	10 min 0.8 km





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


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel

 Gateparkering
Lett 89/100

 Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

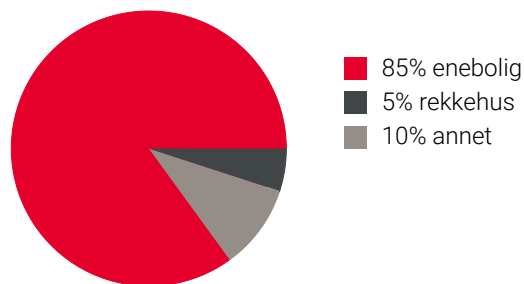
 Ottestadbanen ballbane 7 min 
Ballspill, fotball 0.7 km

 Skaunvegen 12 min 
Ballspill 1 km

 Spenst Ottestad 5 min 

 PDL Center Hamar 4 min 

Boligmasse




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

Sitat fra en lokalkjent

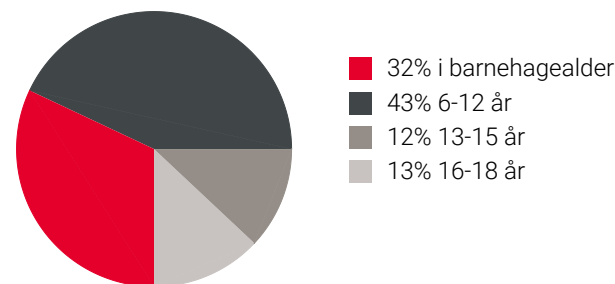


Varer/Tjenester

 Vikasenteret 8 min 

 Boots apotek Vikasenteret 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

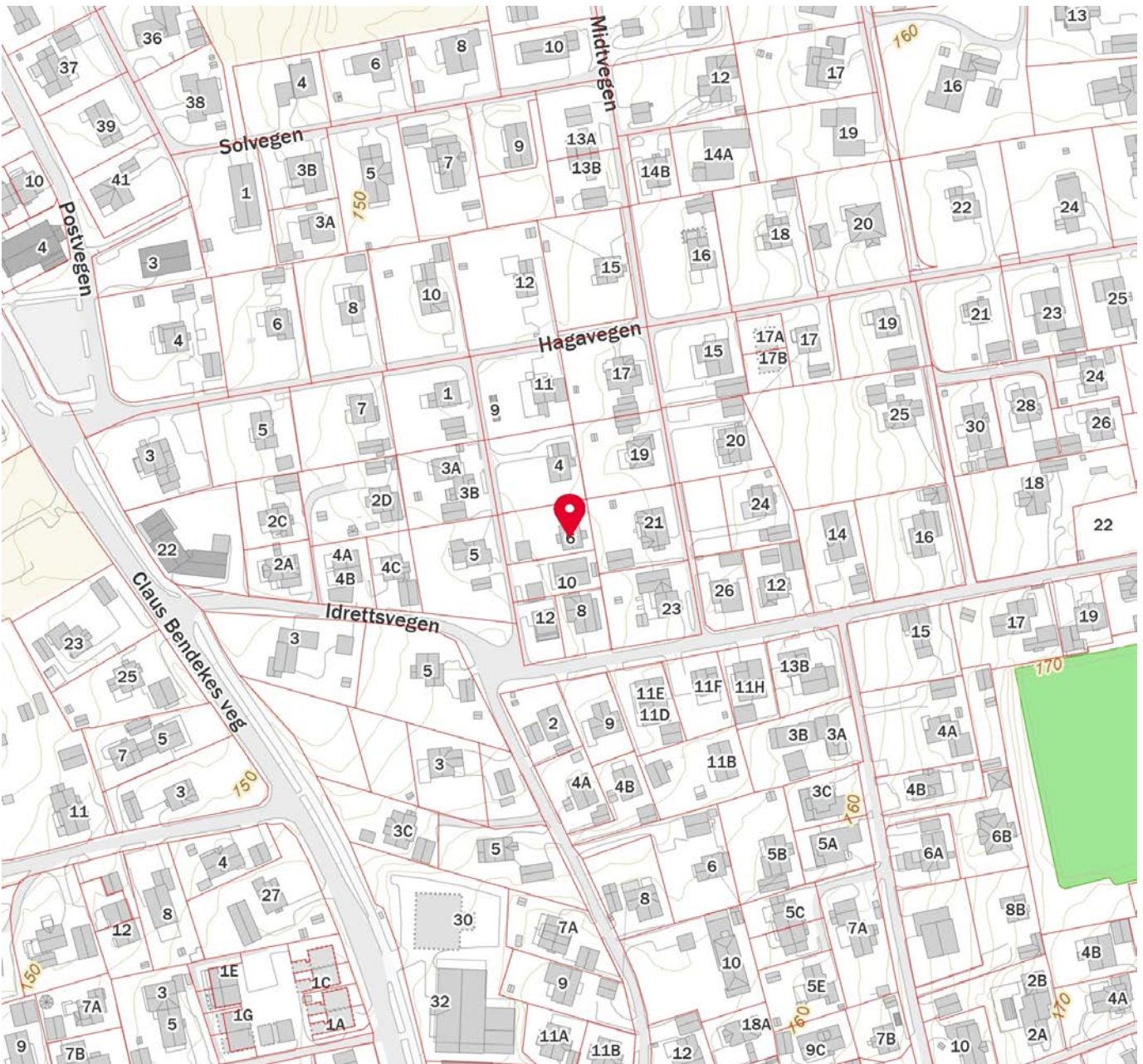
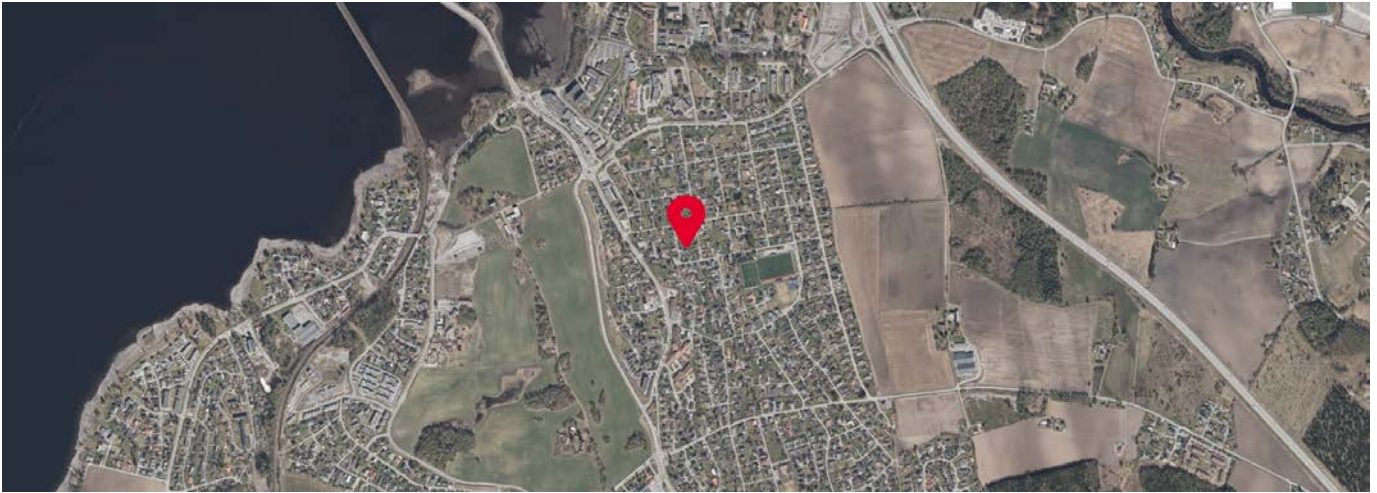



0% 57%

 Kjonerud/Åkershagan
 Hamar
 Norge

Sivilstand

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Nervegen 6
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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre