

aktiv.



Lønnvegen 13 A, 2312 OTTESTAD

BEKKELAGET / OTTESTAD



Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

Fredrik Lien

Mobil 472 54 889

E-post fredrik.lien@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Omkostn.: Kr 113 740,-
Total ink omk.: Kr 4 628 840,-
Selger: Christian Jacobsen
Synne Aasgaard Jenssen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2004
BRA-i/BRA Total 123/157 kvm
Tomtstr.: 535.1 m²
Gnr./bnr. Gnr. 16, bnr. 644
Oppdragsnr.: 1213240182

Ditt nye hjem?

Velkommen til Ottestad og Lønnvegen 13 A!

En lys og innbydende enebolig fra 2004 med inntilbygget carport og elbil-lader. Boligen har en familievennlig planløsning over to plan med bla. 2 stuer, 3 soverom og 2 badrom. Fra stuen har du utgang til solrik sydvestvendt terrasse og hage opparbeidet med plen. Stuen har både en lekker peis og varmepumpe. Moderne kjøkken fra 2019 fullt utstyrt med integrerte hvitevarer. Boligen har balansert ventilasjon og sentralstøvsuger. Dette er en velholdt og fin familiebolig!

Boligen ligger fint til i Bekkelaget i Ottestad med det meste du trenger i hverdagen like i nærheten. Her bor du i et rolig og barnevennlig boligområde med kort avstand til barnehager, skoler, matbutikker og Vikasenteret, samt kun ca. 3,5 km til Hamar sentrum med alle byfasiliteter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	44
Egenerklæringsskjema	83
Nabolagsprofil	88
Budskjema	98

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 123 m²

BRA - e: 34 m²

BRA totalt: 157 m²

TBA: 29 m²

Enebolig

1. etasje

BRA-i: 73 m²

Beskrivelse: Entré/trapperom, stue, kjøkken/spiseplass, bad/toalettrom og bod/teknisk rom.

BRA-e: 4 m²

Beskrivelse: Utvendig bod.

TBA: 26 m²

Beskrivelse: Terrasse.

2. etasje

BRA-i: 50 m²

Beskrivelse: Gang/trapperom, 3 soverom, bad/toalettrom og bod.

TBA: 3 m²

Beskrivelse: Balkong.

Ikke målbare arealer

2. etasje:

BRA (måleverdig areal): 50 m²

ALH (ikke måleverdig areal): 17 m²

GUA (gulvareal): 67 m²

Carport

BRA-e: 26 m²

Beskrivelse: Biloppstillingsplass.

Uthus

BRA-e: 4 m²

Beskrivelse: Bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fullt bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i 1. etasjen. Delvis bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i 2. etasjen. Målbare arealer inne i eneboligen er medtatt som BRA-i. Målbare arealer i uteboden er medtatt som BRA-e. Arealene i 2. etasjen som ikke er målbare iht. målreglene er medtatt som ALH (Areal ved lav himlingshøyde). Når man summerer BRA-i og ALH, så får man totalt gulvareal som er GUA. Det er medtatt GUA for kneveggskott hvor det er lagt plategulv. Terrassen og balkongen er medtatt som TBA/"Åpent areal".

Arealbegreper:

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger.

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

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

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

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

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

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 535,1m². Tomten er opparbeidet med plen og beplantning av busker/trær. Innkjøringen og gårdsplassen er belagt med belegningsstein og betongheller.

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

Beliggenhet

Boligen ligger fint til i Bekkelaget i Ottestad med det meste man trenger i hverdagen like i nærheten. Det er ca. 1,5 km til Vikasenteret med blant annet dagligvarebutikk, apotek, blomsterbutikk mv. Nærmeste dagligvarebutikk som også har post-i-butikk er Spar som ligger ca. 900 meter fra boligen. Ellers er det ca. 1 km til Kiwi hvor også Rema 1000 og Europris ligger.

Det er ca. 3,5 km til Hamar sentrum, med et rikt utvalg av butikker og ulike servicefasiliteter. Hamar kan ellers by på en rekke flotte restauranter og kaféer. Victoriahaven, Il Teatro, Nagomi og Stallgården er eksempler på hyggelige steder hvor god mat kan nytes. Kafé Larsen og Kai og Mattis er svært populære kaféer med lun atmosfære og gode kaker. CC Hamar er et kjøpesenter med over 80 butikker og spisesteder. Her finnes det noe for alle og enhver. Du finner også bibliotek, kino og en rekke konserter og underholdningstilbud året igjennom.

Fra sentrum er det også kort veg ned til Koigen som er et flott friområde med blant annet sandstrand, sandvolleyballbaner, basketballbane, skateanlegg og ikke minst det Norgeskjente stupetårnet. Her kan både store og små kose seg. Ved vannkanten ligger også Mjøsfronten som har servering av mat og drikke i sommerhalvåret. I Hamar sentrum finner du jernbanestasjonen som har hyppige togavganger til Oslo og Trondheim.

Er du glad i å trene finnes det mange tilbud- Nærmeste er Spenst Ottestad som ligger kun ca. 500 meter fra eiendommen. Ellers er det kun en kort kjøretur over Stangebrua før du er på treningssenteret Espern. For de som er glad i å være utendørs, er Ottestadstien en populær tursti som strekker seg over 15 km. Den går gjennom frodige jordbruksområder og langs Mjøsa. Det er ca. 400 meter til Ottestad idrettsplass.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Hoberg barnehage - ca. 600 meter

Holmlund barnehage - ca. 1 km

Bekkelaget barnehage - ca. 1,3 km

Skoler:

Hoberg skole - ca. 800 meter

Arstad skole - ca. 1,2 km

Steinerskolen på Hedmarken - ca. 2,5 km

Ottestad ungdomsskole - ca. 1,3 km

Storhamar videregående skole - ca. 5,8 km

Jønsberg landbruksskole - ca. 7,6 km

Bygningssakkyndig

Morten Silkebækken AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 2004.

Opprinnelig byggegrunn av jord-/morenemasser. Dreneringen er fra byggeåret. Synlig tettesjikt over terrenget av grunnmursplast. Det er ikke benyttet topplis. Ringmur av støpt og armert betong. Etablert støttemurer av betongblokker.

Taktekking av betongtakstein. Undertak av sutaks-plater. Besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Utvendige fasader med bordkledning. Saltak konstruksjon av prefabrikkerte A-takstoler. Deler av takkonstruksjon er kompakt og uten kontrollmuligheter.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2004, samt 1 stk isolerglass fra 2022. Malt ytterdør med glassfelt som hindrer noe av innsynet. Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2004. Plassbygget boddør.

Inngangsparti med konstruksjoner og spaltegulv av treverk. Terrasse med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk. Balkong med konstruksjoner og spaltegulv av treverk, samt rekkverk av glass og metall. Rekkverk for bakongen er fra 2024. Utvendig trapp med konstruksjoner og trinn av treverk.

Carport - Byggeår: 2011.

Bygget har gjennomgående lav standard og oppført i enkle konstruksjoner. Opplyst at carporten skal brannsikres etter pålegg fra kommunen. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Uthus - Byggeår: 2009.

Bygget har gjennomgående lav standard og oppført i enkle konstruksjoner. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Morten Silkebækken.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det ikke gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for noen bygningsdeler-/komponenter.

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

* Utvendig > Taktekking: Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- * Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner har punktvis lekkasjer.
- * Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fukt skjolder i undertak/takkonstruksjon.
- * Utvendig > Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er ikke påvist overbeslag for vinduene.
- * Utvendig > Dører: Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er ikke påvist overbeslag for dørene.
- * Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- * Utvendig > Utvendige trapper: Konstruksjonene har skjevheter. Det er påvist at deler trinnene har løsnet.
- * Innvendig > Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er påvist bom/hullyd i flere av gulvflisene. Det er påvist noe høyere grad av slitasje i parkettgulvene enn øvrige overflater.
- * Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- * Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.
- * Innvendig > Innvendige trapper: Det er påvist andre avvik: Opplyst om noe knirk i trappen i sommerhalvåret. Det er påvist noe malingslitasje på overflatene.
- * Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- * Innvendig > Andre innvendige forhold: Det er påvist andre avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
- * Våtrom > 2. etasje > Bad/toalettrom i 2. etasje > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er montert vinduer eller dører i våtsonen. Det er uegnede materialer i våtsoner.
- * Våtrom > 2. etasje > Bad/toalettrom i 2. etasje > Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i fuger.
- * Våtrom > 2. etasje > Bad/toalettrom i 2. etasje > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset

mulighet for inspeksjon og rengjøring.

* Våtrom > 2. etasje > Bad/toalettrom i 2. etasje > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader på innredning.

* Våtrom > 2. etasje > Bad/toalettrom i 2. etasje > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

* Våtrom > 1. etasje > Bad/toalettrom i 1. etasje > Overflater vegger og himling: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er montert vinduer eller dører i våtsonen. Det er påvist avvik i fuger. Det er uegnede materialer i våtsoner. Svertesopp er registrert.

* Våtrom > 1. etasje > Bad/toalettrom i 1. etasje > Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i fuger.

* Våtrom > 1. etasje > Bad/toalettrom i 1. etasje > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

* Våtrom > 1. etasje > Bad/toalettrom i 1. etasje > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Det er irr på rør. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

* Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist andre avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

* Tekniske installasjoner > Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

* Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

* Tekniske installasjoner > Andre installasjoner: Det er påvist andre avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

* Tomteforhold > Drenering: Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

* Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

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

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

* Innvendig > Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Presissering: Gnistsikring

foran ildstedet er målt til ca. 16 cm. Kravet er 30 cm.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Baderomsinnredning skiftet i 2016 av forrige eier. Nytt toalett montert av eier i 2022.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Snømasser har flyttet på noen få taksteiner slik at undertaket ble eksponert. Dette er utbedret med blekk og ny takstein.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: 1. Skiftet termostat i 1. etasje (forrige eier) 2. Elektriske installasjoner ifm. oppussing av kjøkken. 3. Installert elbillader i oktober 2020.

Arbeid utført av: 1. Solberg Elektro AS. 2. Eltera Plassen AS. 3. Elkai AS.

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

Svar: Ja.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Easee Charge.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Renovering av balkong, bytte av vindskier og toppbord er gjort av eier. Utbedring av carport er gjort på dugnad av eier og en venn som er tømrer.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tilstandsrapport fra 2019 da vi kjøpte boligen.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Innlagt fiber i juli 2022 av Eidsiva. Carport satt opp av tidligere eier ble bygget uten tillatelse, men byggesøknad innsendt av nåværende eier ble godkjent 12.04.23 og ferdigattest ble gitt 17.09.24. Redskapsbod i hagen ble satt opp av tidligere eier, men ikke byggemeldt. Byggemelding er sendt av nåværende eier og meldingen ble godkjent av kommunen 17.09.24.

Tilleggs kommentar:

Boligen er nymalt i 2023/2024. Utvendig solskjerming satt opp på alle soverom av Kjells Markiser i 2022.

Innhold

Eiendommen er bebygd med en enebolig fra 2004, inntilbygget carport fra 2011 og et uthus fra 2009.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, stue med utgang til terrasse, kjøkken, badrom og bod/teknisk rom.
2. etasje: Gang/stue med utgang til balkong, 3 soverom, badrom og 4 kneveggskott.

Til høyre for inngangspartiet er det adkomst til utvendig bod på ca. 4m².

Inntilbygget carport på ca. 26m² med elbil-lader.

Eiendommen er også bebygd med et uthus/bod på ca. 4m².

Innbo og løsøre

Sentralstøvsuger.

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

Hvitevarer

Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.

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

Moderniseringer og påkostninger

Eier opplyser om følgende:

2024: Nytt rekkverk på balkongen

2024: Montert nye vindskier, toppbord og toppbordbeslag

2022: Nytt isolerglass for et av stuevinduene

2020: Montert el.bil lader

2019: Montert komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet

2019: Montert ny kjøkkeninnredning

2019: Innvendig oppussing/maling av vegger på stuen og kjøkkenet

2022: Lagt inn fiber

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber i juli 2022 av Eidsiva.

Parkering

I carport eller biloppstillingsplasser på egen gårdsplass. Det ble montert elbil-lader i 2020.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Luft-til-luft varmepumpe fra 2007 montert i stuen. Vedfyring med peisinnsats av type Nordpeis i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme i entré og på begge baderom. Balansert ventilasjon med tilluft og avtrekk.

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 500 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr. 20 853,78,- i 2023.

For 2024 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- * Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr. 2 102,50,-
- * Forbruk vann: Kr. 46,80,- per kubikk
- * Forbruk kloakk: Kr. 67,13,- per kubikk
- * Renovasjon: Kr. 4 356,- (middels beholder - 140 liter)
- * Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 881,- (feieing 1 pipeløp hvert 2 år)
- * Eiendomsskatt: Kr. 7 153,-

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

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 16, bruksnummer 644 i Stange kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen kjente, tinglyste heftelser (dokument) som skal følge med eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for bolig i 2004 og oppføring av carport og bod i 2024. Det er mottatt byggetegninger fra kommunen og disse samsvarer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

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

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Stange kommune 2023-2035, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende bebyggelse og anlegg.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

113 740 (Omkostninger totalt)

128 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
131 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 613 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 628 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 631 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.

no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 0,9% av salgssummen ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 19.500,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 10.000,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

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

Mats Arntzen Berg
Eiendomsmeglerfullmektig
mats.berg@aktiv.no
Tlf: 474 54 542

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

01.10.2024



En lys og innbydende enebolig fra 2004 med inntilbygget carport og elbil-lader. Gårdsplassen er pent opparbeidet med belegningsstein.



Du ønskes velkommen inn via et overbygget inngangsparti med utebelysning på vegg.



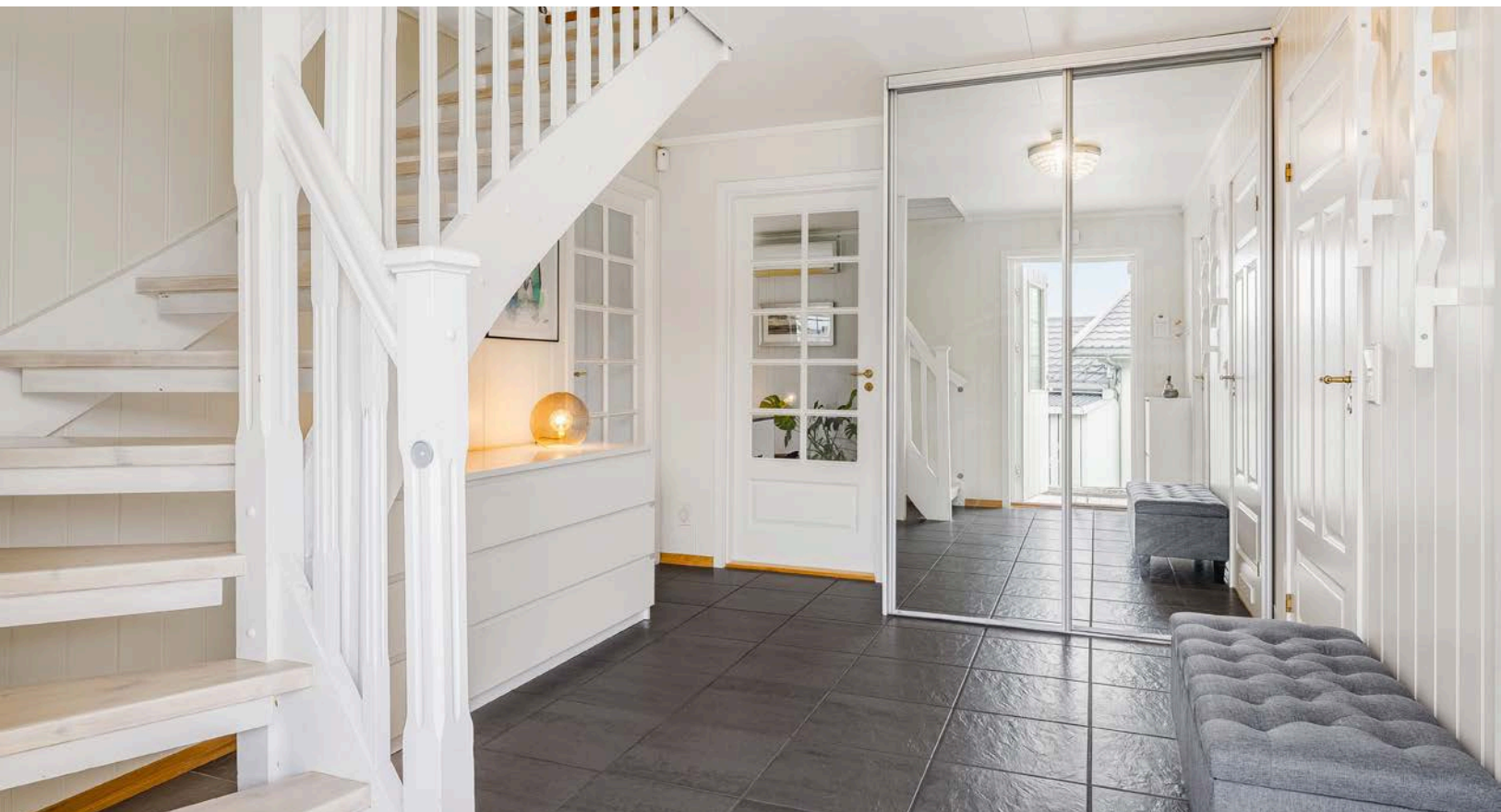
Det ble montert elbil-lader i carporten i 2020.



Til høyre for inngangspartiet er det adgang til utvendig bod på ca. 4m².



Når du entrerer boligen kommer du inn i en lys og romslig entré. God standard med grå fliser på gulv med gulvvarme, lyse panelplater på veggene og skjult elektrisk anlegg.



I entréen er det god oppbevaringsplass i plassbygget skyvedørgarderobe med speildører, samt ytterligere plass til oppheng, skoskap og kommoder.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i boligen, og er et stort, lyst og fint rom.



God standard med parkett på gulv, overflater malt i 2019 og skjult elektrisk anlegg.



Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.



Stuen er enkel å møblere med en stor sofagruppe med salongbord, mediemøblement og tv. Det ble innlagt fiber i juli 2022 av Eidsiva.



Fra stuen har du doble dører ut til en solrik sydvestvendt terrasse på ca. 26m².



Terrassen har terrassebord på gulv og et overbygget parti med plass til sittegruppe etter eget ønske.



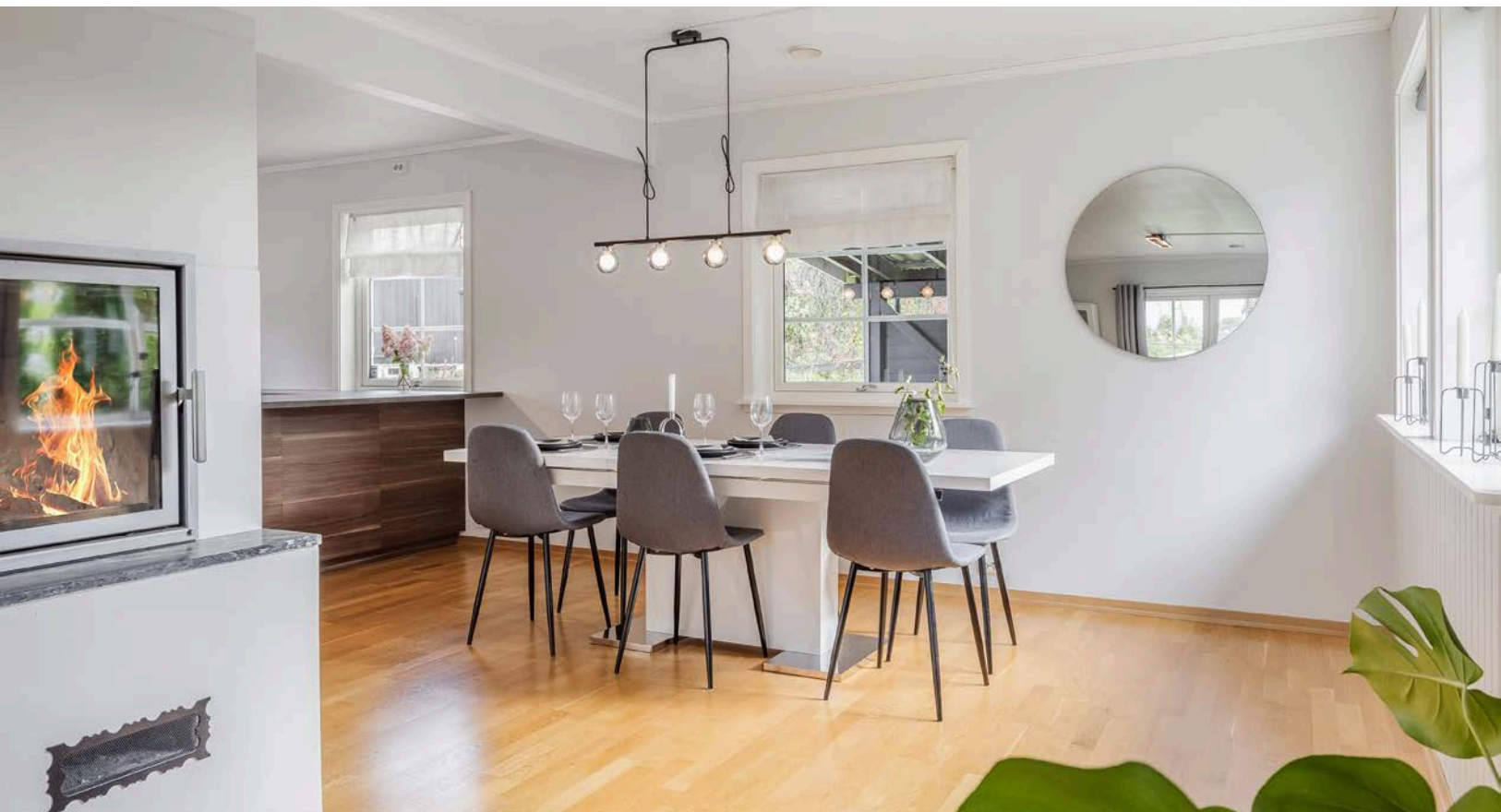
Fra terrassen har du videre adgang til hagen som er relativt flat og opparbeidet med plen.



I hjørnet av hagen er det et uthus fra 2009 som består av en bod på ca. 4m².



Som et fint midtpunkt mellom stuen og spisestuen er det en lekker peisinnatts fra Nordpeis.



Det er også montert luft-til-luft varmpumpe som sørger for en god og jevn varme på vinterstid.



Spisestuen blir et naturlig samlingspunkt både i hverdagen og hyggelige selskap!



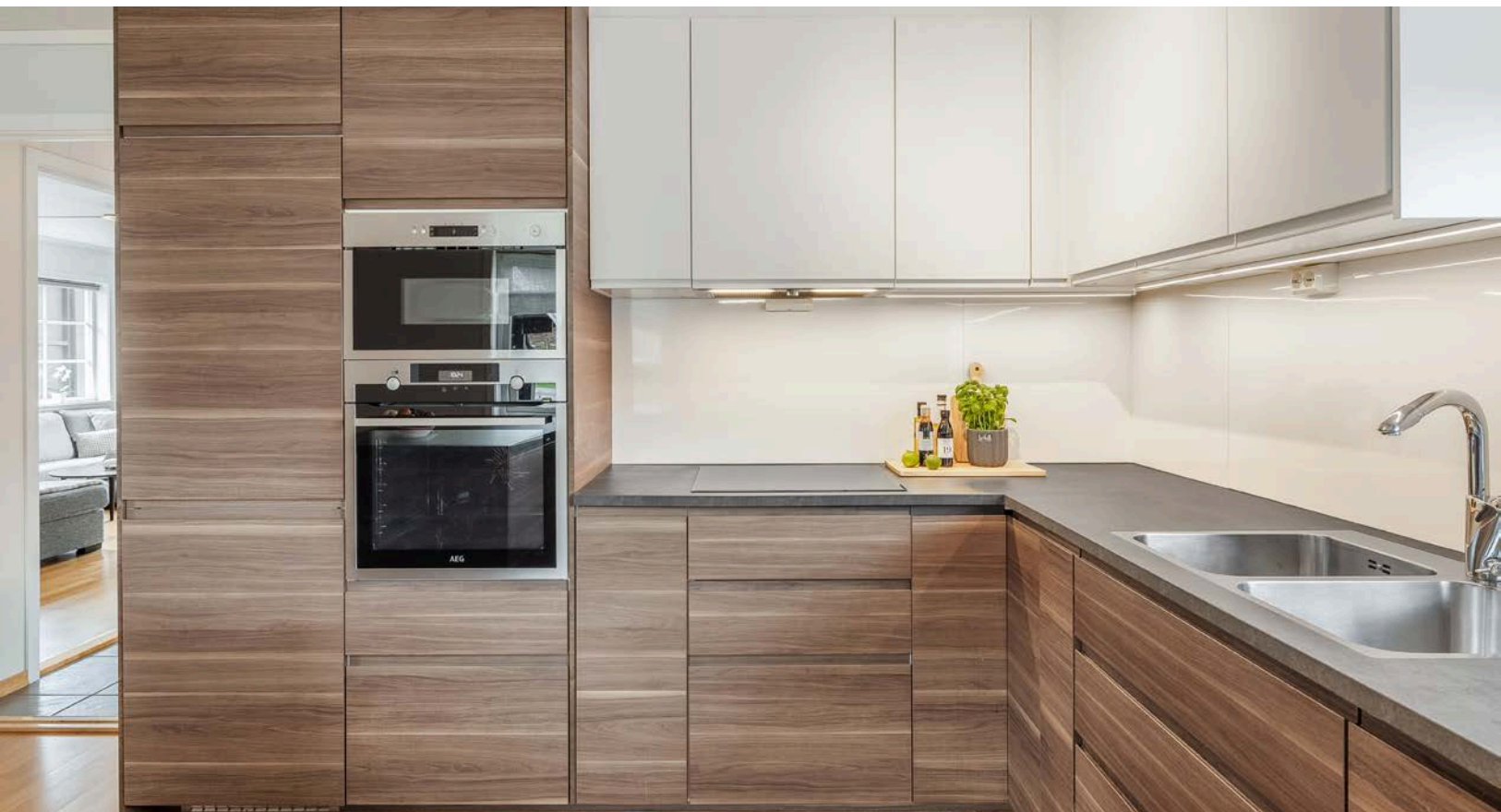
Kjøkkenet ligger i en fin og sosial åpen løsning med spisestuen.



Kjøkkenet har en praktisk utforming med en halvøy som sørger for masse skap- og benkeplass, samt sitteplass med barstoler om ønskelig.



Moderne Ikea-kjøkken fra 2019 med glatte fronter og laminert benkeplate med planlimt oppvaskkum. Praktisk med plater i benkeryggen og belysning under de takhøye overskapene.



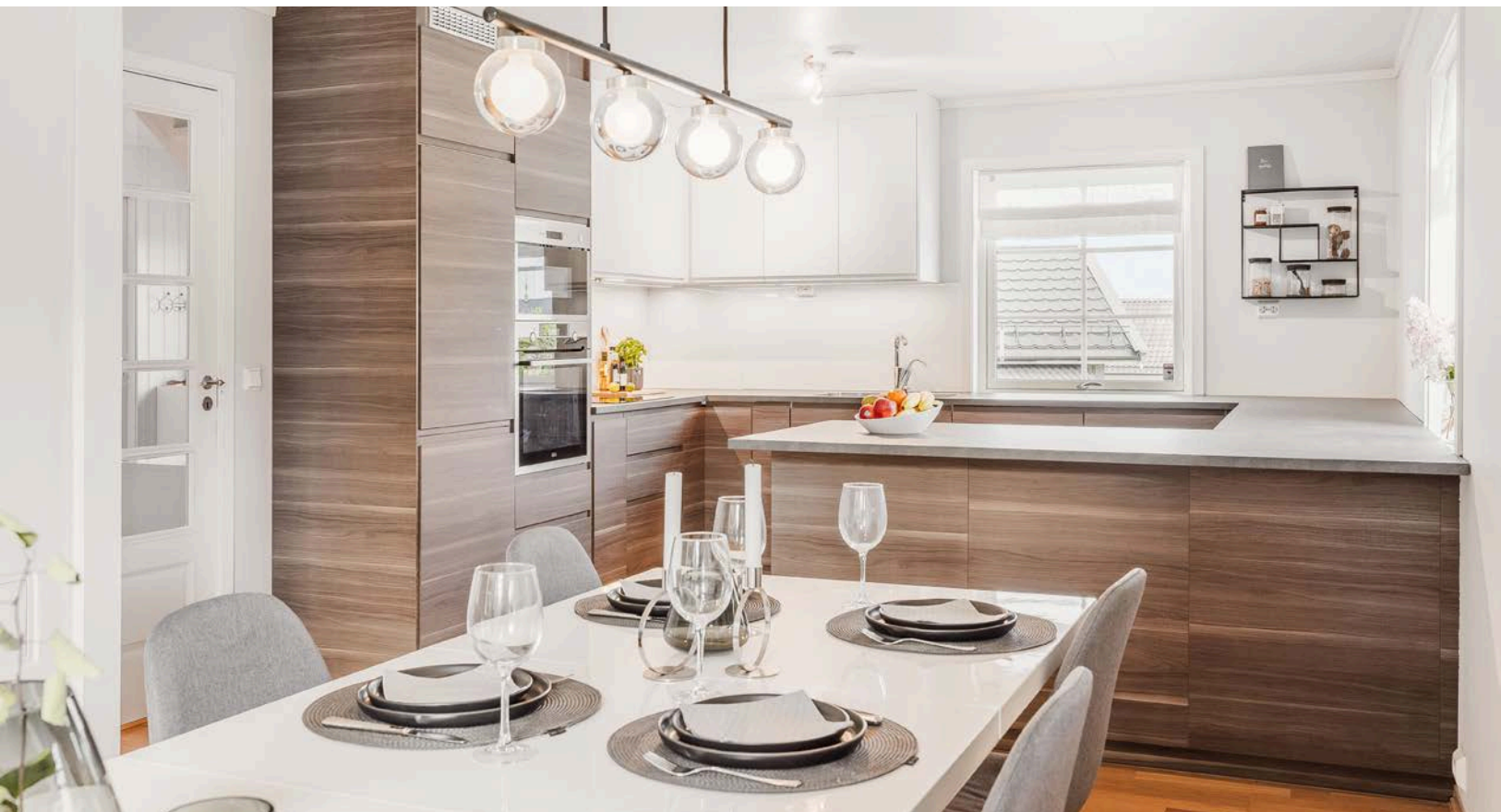
Kjøkkenet er fullt utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som nedfelt platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.



Det er montert komfyrvakt og mekanisk avtrekksvifte over platetoppen.



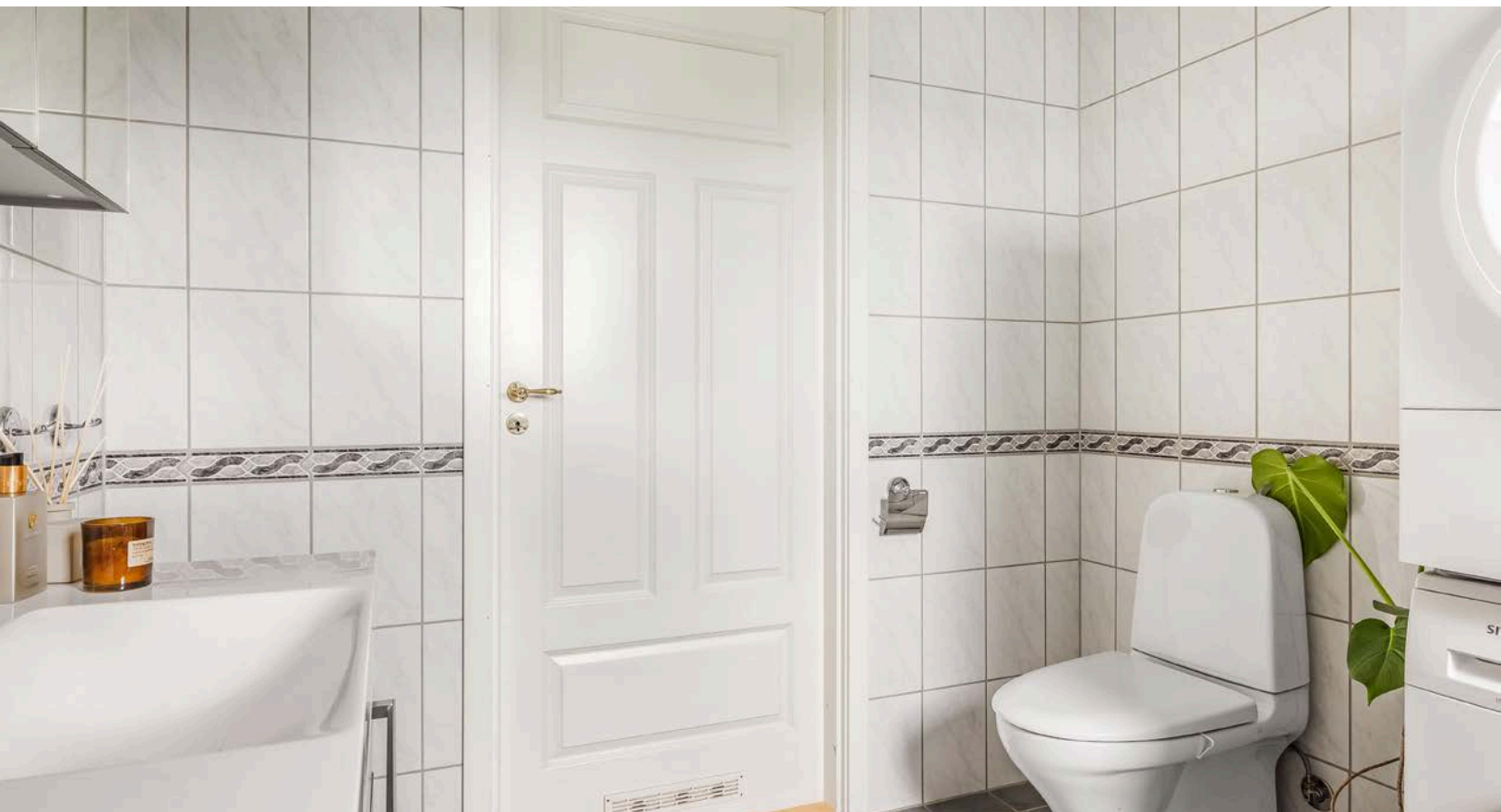
Kjøkkenet og spisestuen har vindusflater mot tre ulike himmelretninger som sørger for rikelig med naturlig lys.



Både kjøkkenet og stuen har adkomst fra entréen via fine dører med glassfelt.



Stort og lyst baderom 1 fra byggeåret 2004. Badetrommet er utstyrt med moderne innredning, dusjhjørne med regnfallsdusj, toalett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.



Baderommet har grå fliser på gulv med gulvvarme, lyse fliser på veggene og balansert ventilasjon.



Moderne baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, vegghengt speilskap med belysning over.



I boligens 2. etasje har du en lys og trivelig ekstra stue - perfekt som en egen stue for barn/ungdom, tv-stue eller kontor.



Stuen har fint lysinnslipp fra doble terrassedører med glassfelt.



Utenfor stuen er det en solrik sydøstvendt balkong på ca. 3m². Balkongen har terrassebord på gulv og flott glassrekkverk fra 2024.



Boligen inneholder totalt 3 soverom som alle ligger i 2. etasje.



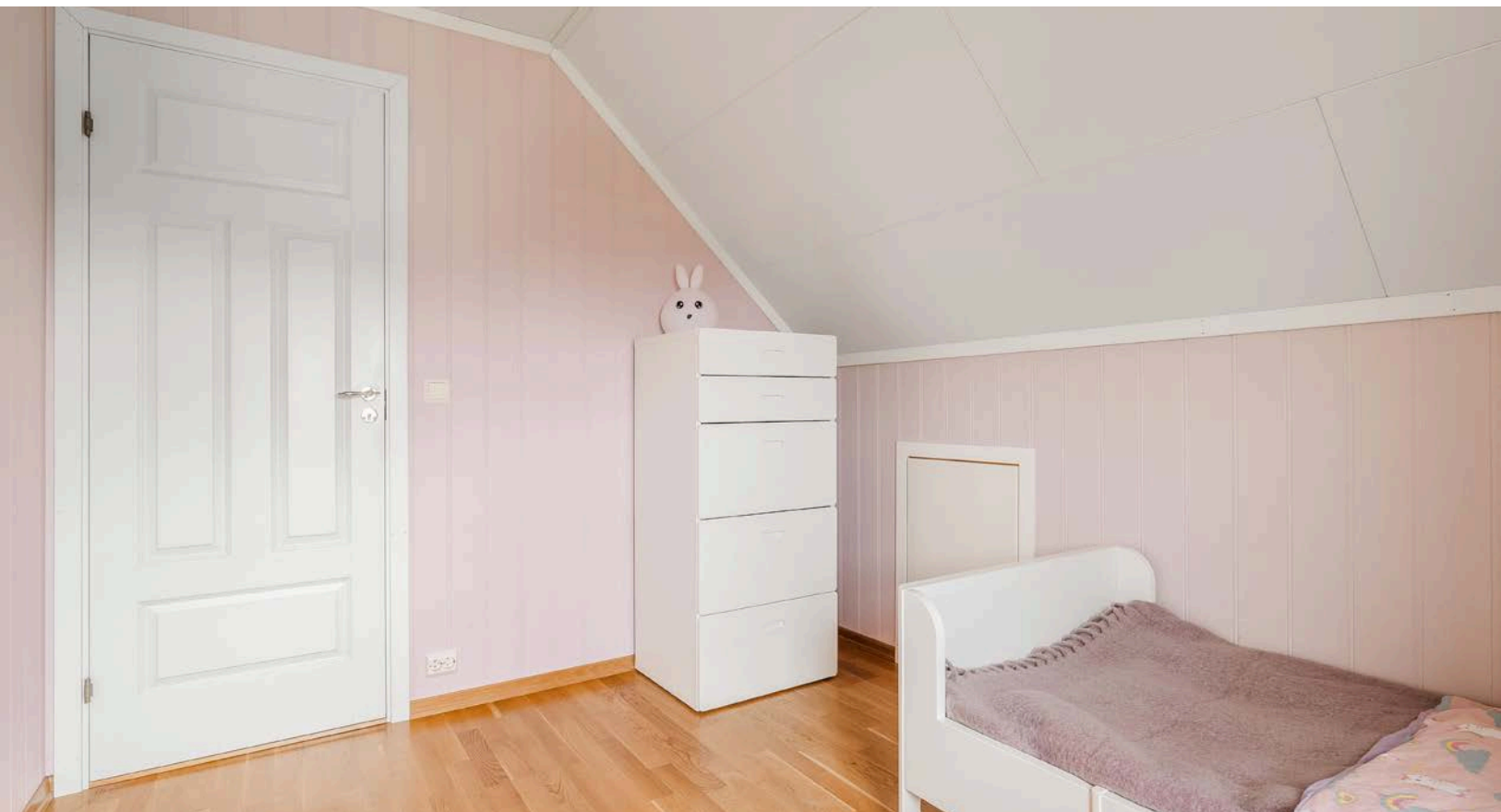
Soverom 1 er i dag innredet som et hovedsoverom med dobbeltseng, og har god oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Soverom 2 er i dag innredet som et nydelig barnerom.



Soverommet har god standard med parkett på gulv, panelplater malt i en lys rosafarge på veggene og skjult elektrisk anlegg.



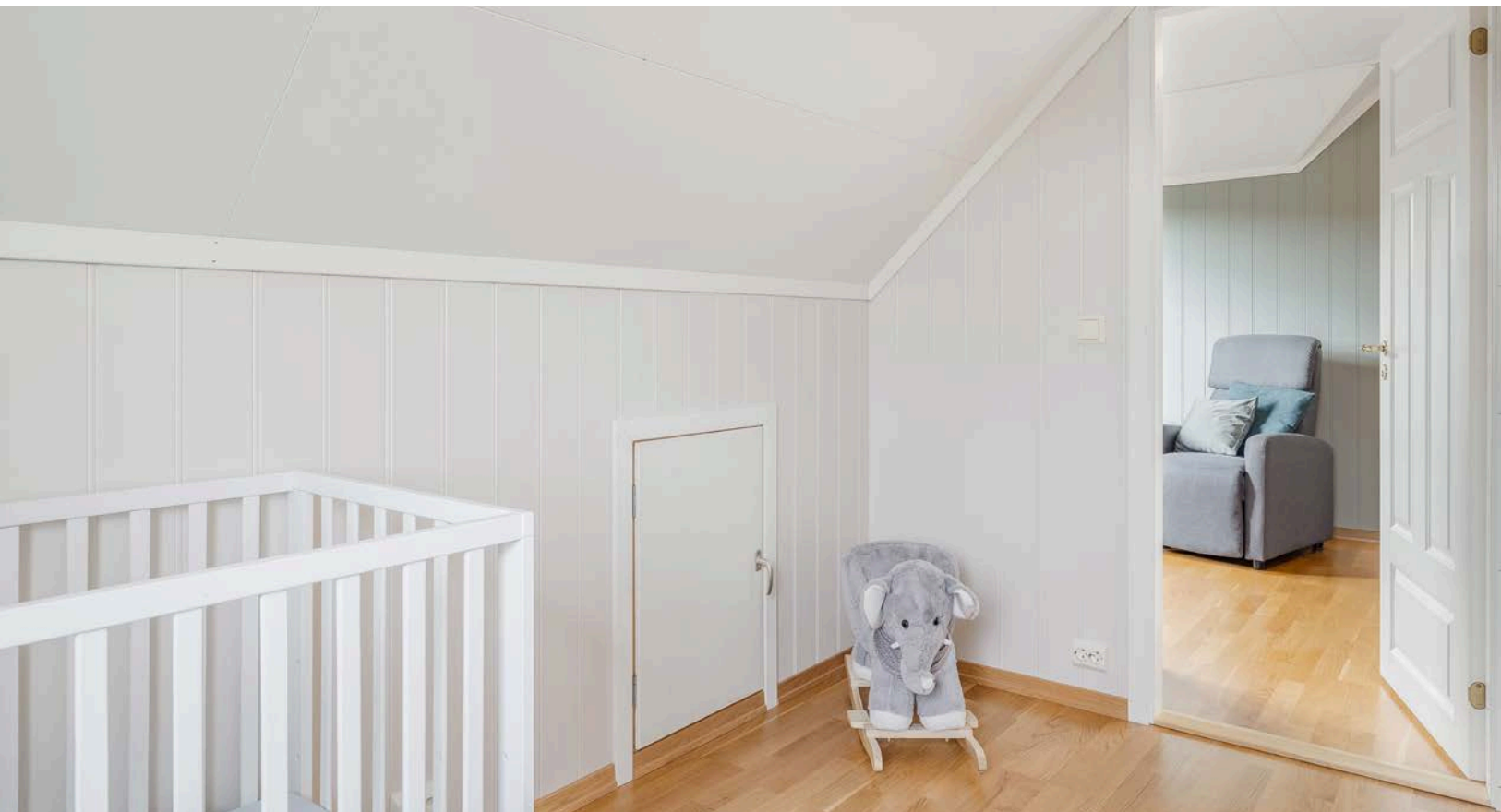
Alle soverommene har adgang til kneloftkott med lagringsmuligheter.



Soverom 2 er også innredet som et barnerom, men passer like godt som et gjesterom eller kontor.



På soverommet er det plass til seng, kontorpult og oppbevaringsplass. Klesskapet medfølger ikke i handelen.



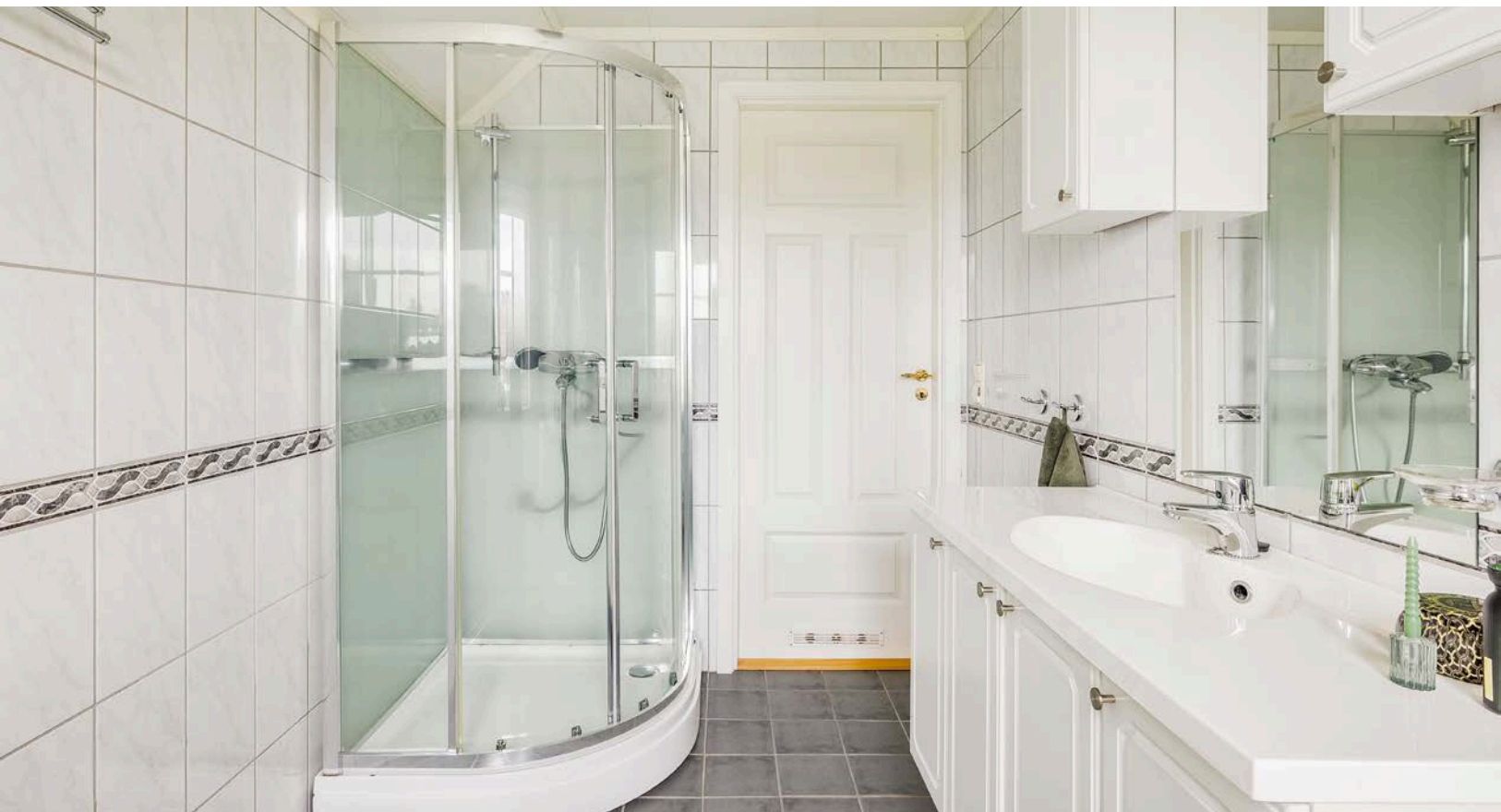
Boligen har balansert ventilasjon med tilluft og avtrekk som sørger for et godt inneklima.



Baderom 2 er et lyst og pent baderom som ligger i naturlig tilknytning til soverommene i 2. etasje.



Baderommet har tidløse fliser på gulv og vegger, deilig gulvvarme, balansert ventilasjon og et vindu som slipper inn naturlig lys.



Baderomsinnredning med lyse fronter og heldekkende servant, speil med belysning og vegghegte skap over. Baderommet er også utstyrt med dusjkabinett og gulvstående toalett.

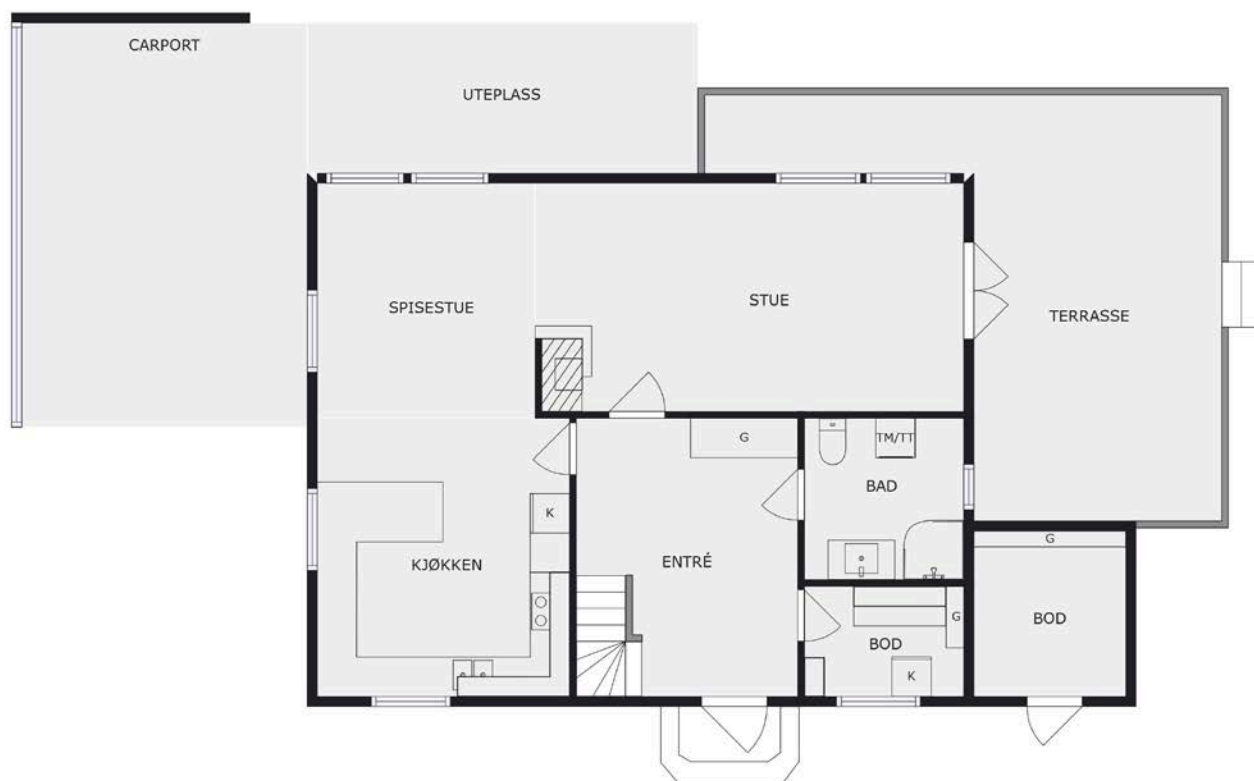


Boligen ligger fint til i Bekkelaget i Ottestad med det meste du trenger i hverdagen like i nærheten. For de som er glad i å være utendørs, er Ottestadstien en populær tursti som strekker seg over 15 km.



Her bor du i et rolig og barnevennlig boligområde med kort avstand til barnehager, skoler, matbutikker og Vikasenteret, samt kun ca. 3,5 km til Hamar sentrum med alle byfasiliteter.

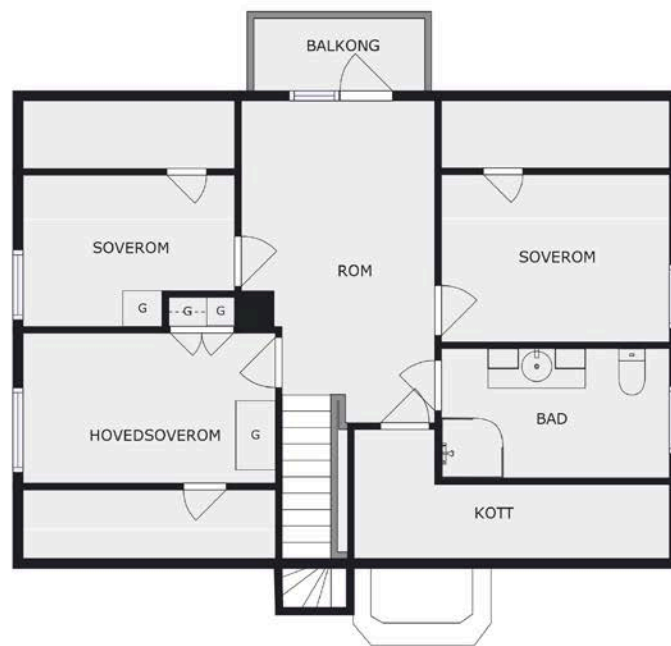
1. etasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

2. etasje







Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Lønnvegen 13 A, 2312 OTTESTAD
 STANGE kommune
 # gnr. 16, bnr. 644

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 19.09.2024

Rapportdato: 03.10.2024

Oppdragsnr.: 20273-2056

Referansenummer: UU1216

Autorisert foretak: Morten Silkebækken AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Silkebækken

Vår ref: Morten
Silkebækken



 Morten
Silkebækken AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

MORTEN SILKEBÆKKEN AS

- din lokale takstmann

Takst bygget på tillit og nøyaktighet gir trygge verdier.

Morten Silkebækken AS ble etablert av Morten Silkebækken i 2009 og har siden den gang gjennomført ca. 12.500 befaringer/rapporter. Hovedformål er taksering og verdivurdering av fast eiendom.

Selskapet er lokalisert i Hamar, samt har avdelinger i Elverum og i Trysil. Morten Silkebækken AS er medlem av Norsk Takst - som er Norges største organisasjon for bygningssakkyndige. Morten Silkebækken har gjennomført sin grunnopplæring i samarbeid med Universitetet i Stavanger og er forpliktet etter instruks og etiske regler. Morten Silkebækken AS er også sertifisert hos Det Norske Veritas, er en godkjent Mesterbedrift, samt en godkjent Våtromsbedrift.

Norsk Takst har obligatorisk etterutdanning for å holde medlemmene faglig oppdatert. Medlemskapet gir den bygningssakkyndige tilgang til et godt gjennomarbeidet system for kvalitetssikring ved utøvelse av yrket som bygningssakkyndig.



Rapportansvarlig

Morten Silkebækken

Morten Silkebækken
Uavhengig Takstingeniør
morten@hamartakst.no
900 79 435



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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løspore 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

Enebolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av betongtakstein. Undertak av sutaks-plater. Besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret.
Utvendige fasader med bordkledning.
Saltak konstruksjon av prefabrikkerte A-takstoler.
Deler av takkonstruksjon er kompakt og uten kontrollmuligheter.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2004, samt 1 stk isolerglass fra 2022.
Malt ytterdør med glassfelt som hindrer noe av innsynet. Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2004. Plassbygget boddør.
Inngangsparti med konstruksjoner og spaltegulv av treverk. Terrasse med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk.
Balkong med konstruksjoner og spaltegulv av treverk, samt rekkverk av glass og metall.
Rekkverk for bakongen er fra 2024.
Utvendig trapp med konstruksjoner og trinn av treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med fliser og parkett. Innvendige vegger med malte panelplater, malt strie og tapet. Innvendige himlinger med folierte plater.
Veggene på stuen og kjøkkenet ble malt i 2019.
Plate på mark av støpt betong i 1. etasje.
Etasjeskillere av trekonstruksjoner i 2. etasjen.
Det er ved stikkprøvekontroll målt nivåforskjell på 12 mm innenfor 2 meter.
Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Ett-løps elementpipe fra byggeåret. Peisinnsett av type Nordpeis med prefabrikkert omramming og gnistsikring foran ildstedet av skifer.
Tretrapp mellom etasjene.
Innvendige dører i utførelse malt formpresset.
Oppvarming med luft-til-luft varmepumpe (2007), elektrisitet og ved.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/toalettrom i 2. etasje

Tekniske forskrifter fra perioden 1997 til 2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vegger med fliser og himling med folierte plater.
Gulv med fliser. Varmekilde er elektriske varmekabler. Det er målt nivåforskjell mindre enn 25 mm mellom toppen av flis ved terskel og toppen av sluket.
Plastsluk. Smøremembran uten dokumentert utførelse.
Innredning med profilerte fronter, heldekkende servant, ett-greps blandebatteri, speil og lyspunkt. Dusjkabinett med integrert dusjbatteri.
Gulvmontert toalett.
Balansert ventilasjon. Det er etablert noe tilluft fra tiliggende rom.
Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold. Det er målt inne i veggen mellom våtrommet og boden.

Bad/toalettrom i 1. etasje

Tekniske forskrifter fra perioden 1997 til 2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vegger med fliser og himling med folierte plater.
Gulv med fliser. Varmekilde er elektriske varmekabler. Det er målt nivåforskjell mindre enn 25 mm mellom toppen av flis ved terskel og toppen av sluket.
Plastsluk. Smøremembran uten dokumentert utførelse.
Innredning med slette fronter, heldekkende servant, ett-greps blandebatteri, speilskap og lyspunkter. Dusjvegger og vegghengt dusjbatteri.
Gulvmontert toalett. Opplegg til vaskemaskin.
Balansert ventilasjon. Det er etablert noe tilluft fra tiliggende rom.
Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold. Det er målt inne i veggen mellom våtrommet og bod/teknisk rom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning av type Ikea med slette fronter, laminerte skrog og laminerte benkeplater.
Over-, under- og høyskap. Dobbel kum og ett-greps blandebatteri. Integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, kjøleskap, microbølgeovn og oppvaskmaskin.
Mekanisk avtrekk med utkast til friluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger av rør-i-rør og kobber.
Besiktiget i rørskapet. Stoppekranen er plassert på badet i 1. etasjen.
Innvendige avløpsrør av plast/pvc.
Stakemuligheter via sluk da det ikke er påvist stakeluke(r).
Balansert ventilasjon med tilluft og avtrekk.
Montert luft-til-luft varmepumpe.
Varmtvannstank på 198 liter fra 2004.
Det er montert sentralstøvsuger.
Tre-faset elektrisk anlegg. Sikringsskap med strømmåler, hovedsikring 3x40A, overspenningsvern og jordfeilautomater for 12 kurser.
Montert brannslukningsapparat. Montert røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opprinnelig byggegrunn av jord-/morenemasser.
Dreneringen er fra byggeåret. Synlig tettesjikt over terrenget av grunnmursplast. Det er ikke benyttet topplis.
Ringmur av støpt og armert betong.
Etablert støttemurer av betongblokker.
Eiendommen ligger i et svakt skrånende terreng.
Naturgitt med interne fallforhold på tomten.
Utvendige avløpsrør av plast/pvc. Utvendige vannledninger av plast/PEL. Tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Opplyst at dette ligger i www.boligmappa.no.

Carport

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

Opplyst at dette ligger i www.boligmappa.no. Ferdigattest gitt 17.09.2024.

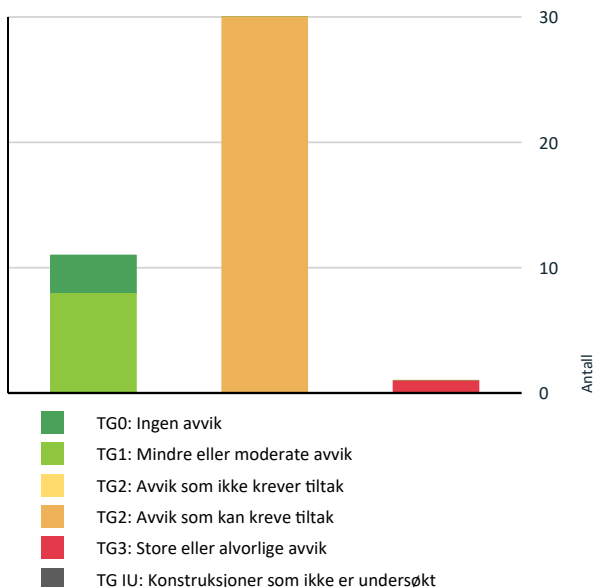
Uthus

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

Opplyst at dette ligger i www.boligmappa.no. Ferdigattest gitt 17.09.2024.

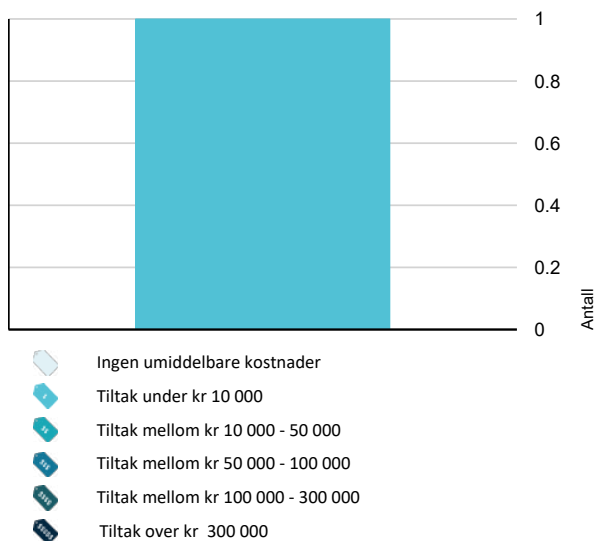
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig, nøytral og objektiv bygningssakkyndig uten bindinger til de involverte parter. Formålet med rapporten er å utarbeide et dokument som skal brukes i forbindelse med salg av eiendommen.

Befaringen er utført som en visuell besiktigelse/gjennomgang med oppdragsgiver. Informasjon om tomteforhold, bygningers alder m.m. bygger på opplysninger fra oppdragsgiver, samt dokumenter som er beskrevet fremlagt. Informasjon om påkostninger, oppgraderinger, ombygginger m.m., samt tidspunkt for utførelsen, er også basert på opplysninger fra oppdragsgiver. Byggesaken og kommunens arkiver er ikke undersøkt med mindre dette er nevnt spesielt.

Det gjøres også oppmerksom på at alle bygningsdeler er under vedvarende aldring. Noen har kort levetid, mens andre har lengre levetid. Jo eldre bygningsmassen er, desto større tiltak må påregnes. En brukt bygning har ofte svakheter og egenskaper som en nyere bygning ikke har. Eksempler på dette er slitasje, dårlig vedlikehold, tidsmessigheter, tekniske løsninger som ikke holder dagens standard osv. Jo eldre bygningen er, desto flere slike forhold må en kjøper forvente. Det gjøres oppmerksom på at bygningen er oppført i en periode med andre byggeforskrifter og krav enn de som gjelder i dag. Dette gjelder for eksempel krav til isolasjon, varmetap, tetthet osv.

I henhold til Avhendingsloven så settes ikke «Estimat for utbedringer» for TG2. Dette settes kun for TG3.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side	! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side	! Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side	! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side		
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side		
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side		
! Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side		
! Våtrom > 2. etasje > Bad/toalettrom i 2. etasje > Overflater vegger og himling	Gå til side		
! Våtrom > 2. etasje > Bad/toalettrom i 2. etasje > Overflater Gulv	Gå til side		
! Våtrom > 2. etasje > Bad/toalettrom i 2. etasje > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side		
! Våtrom > 2. etasje > Bad/toalettrom i 2. etasje > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side		
! Våtrom > 2. etasje > Bad/toalettrom i 2. etasje > Ventilasjon	Gå til side		
! Våtrom > 1. etasje > Bad/toalettrom i 1. etasje > Overflater vegger og himling	Gå til side		
! Våtrom > 1. etasje > Bad/toalettrom i 1. etasje > Overflater Gulv	Gå til side		
! Våtrom > 1. etasje > Bad/toalettrom i 1. etasje > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side		
! Våtrom > 1. etasje > Bad/toalettrom i 1. etasje > Ventilasjon	Gå til side		
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side		
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side		
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side		
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side		
! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side		

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2004

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Benyttes av eier

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Uteboden er oppført i enkle konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Innvendig oppussing/maling av vegger på stuen og kjøkkenet
2019	Modernisering	Montert ny kjøkkeninnredning
2019	Modernisering	Montert komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet
2020	Modernisering	Montert el.bil lader
2022	Modernisering	Nytt isolerglass for et av stuevinduene
2022	Modernisering	Lagt inn fiber
2024	Modernisering	Montert nye vindskier, toppbord og toppbordbeslag
2024	Modernisering	Nytt rekkverk på balkongen

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein. Undertak av sutaks-plater. Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Nye renner og nedløp må monteres
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport



TO 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Utvendige fasader med bordkledning.



TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

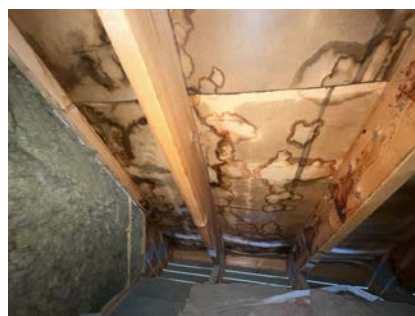
Saltak konstruksjon av prefabrickerte A-takstoler. Deler av takkonstruksjon er kompakt og uten kontrollmuligheter.

Vurdering av avvik:

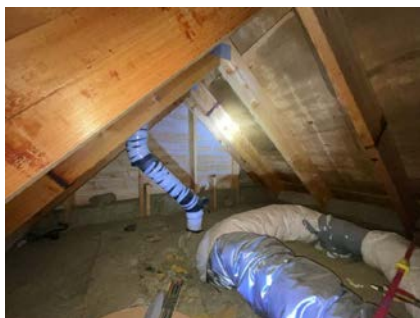
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.



Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2004, samt 1 stk isolerglass fra 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er ikke påvist overbeslag for vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må foretas lokal utbedring.



! TG 2 Dører

Malt ytterdør med glassfelt som hindrer noe av innsynet. Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2004. Plassbygget boddør.

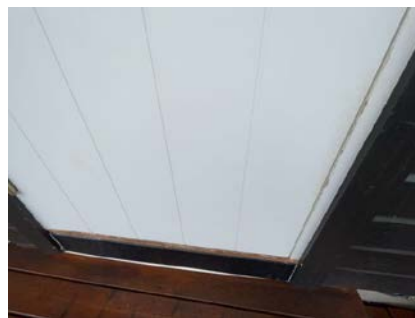
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

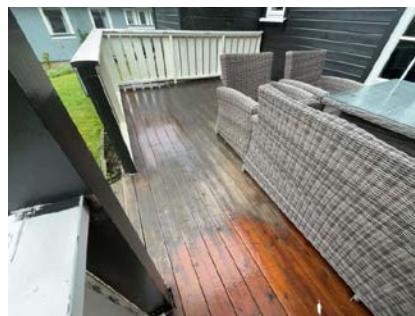
Det er ikke påvist overbeslag for dørene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må foretas lokal utbedring.



Tilstandsrapport



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Inngangsparti med konstruksjoner og spaltegulv av treverk. Terrasse med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk. Balkong med konstruksjoner og spaltegulv av treverk, samt rekkverk av glass og metall. Rekkverk for bakongen er fra 2024.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



! TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp med konstruksjoner og trinn av treverk.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er påvist at deler trinnene har løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulv med fliser og parkett. Innvendige vegger med malte panelplater, malt strie og tapet. Innvendige himlinger med folierte plater. Veggene på stuen og kjøkkenet ble malt i 2019.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er påvist bom/hullyd i flere av gulvflisene. Det er påvist noe høyere grad av slitasje i parkettgulvene enn øvrige overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

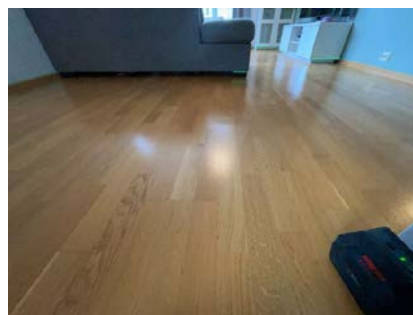
Plate på mark av støpt betong i 1. etasjen. Etasjeskille av trekonstruksjoner i 2. etasjen. Det er ved stikkprøvekontroll målt nivåforskjell på 12 mm innenfor 2 meter.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.



Tilstandsrapport



! TG 2 Radon

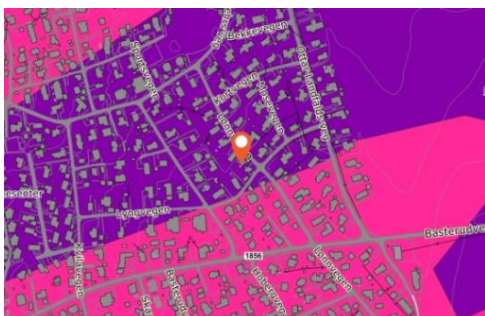
Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



! TG 3 Pipe og ildsted

Ett-løps elementpipe fra byggeåret. Peisinnsetts av type Nordpeis med prefabrikkert omramming og gnistsikring foran ildstedet av skifer.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Prissisering: Gnistsikring foran ildstedet er målt til ca. 16 cm. Kravet er 30 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Opplyst om noe knirk i trappen i sommerhalvåret. Det er påvist noe malingsslitasje på overflatene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

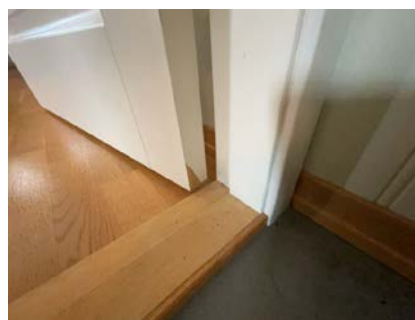
Innvendige dører i utførelse malt formpresset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.



TG 2 Andre innvendige forhold

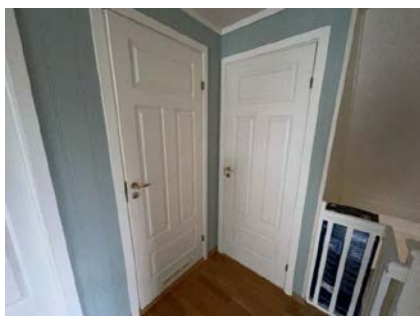
Oppvarming med luft-til-luft varmepumpe (2007), elektrisitet og ved.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/TOALETTROM I 2. ETASJE

Generell

Tekniske forskrifter fra perioden 1997 til 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/TOALETTRUM I 2. ETASJE

TO 2 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og himling med folierte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



2. ETASJE > BAD/TOALETTRUM I 2. ETASJE

TO 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser. Varmekilde er elektriske varmekabler. Det er målt nivåforskjell mindre enn 25 mm mellom toppen av flis ved terskel og toppen av sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/TOALETTROM I 2. ETASJE

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Smøremembran uten dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



2. ETASJE > BAD/TOALETTROM I 2. ETASJE

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med profilerte fronter, heldekkende servant, ett-greps blandebatteri, speil og lyspunkt. Dusjkabinett med integrert dusjbatteri. Gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



2. ETASJE > BAD/TOALETTROM I 2. ETASJE

! TG 2 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Det er etablert noe tilluft fra tiliggende rom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det må etableres økt tilluft fra tiliggende rom (anbefalt spalte på 80 cm²).



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/TOALETROM I 2. ETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold. Det er målt inne i veggen mellom våtrommet og boden.

Vegger med fliser og himling med folierte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.
- Det er påvist avvik i fuger.
- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Overflater må rengjøres.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.
- Overflater må utbedres eller skiftes.



1. ETASJE > BAD/TOALETROM I 1. ETASJE

Generell

Tekniske forskrifter fra perioden 1997 til 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/TOALETROM I 1. ETASJE

TG 2 Overflater vegger og himling



1. ETASJE > BAD/TOALETROM I 1. ETASJE

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater Gulv

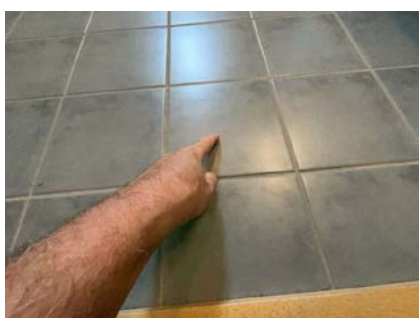
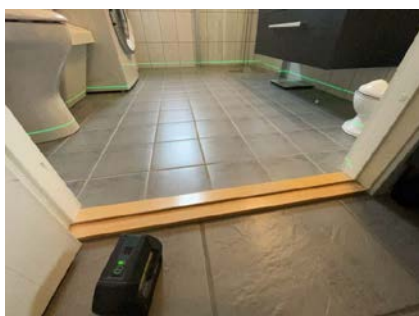
Gulv med fliser. Varmekilde er elektriske varmekabler. Det er målt nivåforskjell mindre enn 25 mm mellom toppen av flis ved terskel og toppen av sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Fuger bør skiftes ut.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Overflater må utbedres eller skiftes.



1. ETASJE > BAD/TOALETTROM I 1. ETASJE

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Smøremembran uten dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > BAD/TOALETTROM I 1. ETASJE

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Innredning med slette fronter, heldekkende servant, ett-greps blandebatteri, speilskap og lyspunkter. Dusjvegger og vegghengt dusjbatteri. Gulvmontert toalett. Opplegg til vaskemaskin.



1. ETASJE > BAD/TOALETTROM I 1. ETASJE

TC 2 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Det er etablert noe tilluft fra tilleggende rom.

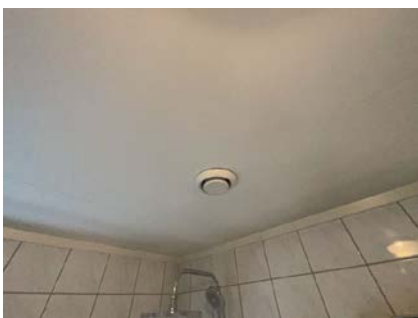
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det må etableres økt tilluft fra tilleggende rom (anbefalt spalte på 80 cm²).



1. ETASJE > BAD/TOALETTROM I 1. ETASJE

TC 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold. Det er målt inne i veggen mellom våtrommet og bod/teknisk rom.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISEPLASS

TC 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av type Ikea med slette fronter, laminerte skrog og laminerte benkeplater. Over-, under- og høyskap. Dobbel kum og ett-greps blandebatteri. Integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, kjøleskap, microbølgeovn og oppvaskmaskin.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN/SPISEPLASS

! TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk med utkast til friluft.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

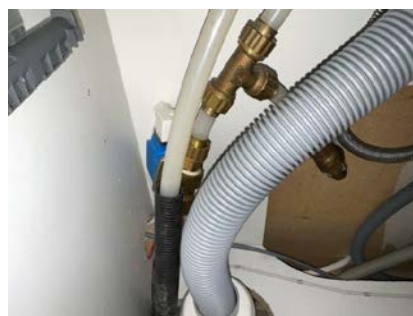
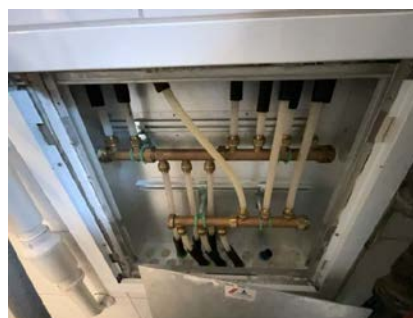
Innvendige vannledninger av rør-i-rør og kobber. Besiktiget i rørskapet. Stoppekranen er plassert på badet i 1. etasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
- Det er irr på rør.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



! TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør av plast/pvc. Stakemuligheter via sluk da det ikke er påvist stakeluke(r).

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med tilluft og avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



TG 2 Varmtvannstank

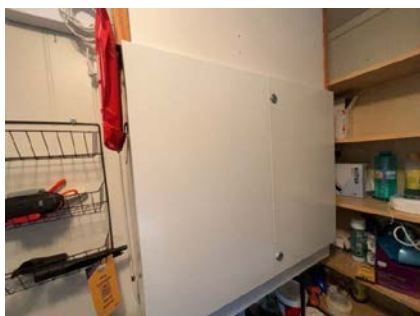
Varmtvannstank på 198 liter fra 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



TG 2 Varmesentral

Montert luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Andre installasjoner

Det er montert sentralstøvsuger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



! TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Tre-faset elektrisk anlegg. Sikringskap med strømmåler, hovedsikring 3x40A, overspenningsvern og jordfeilautomater for 12 kurser.

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.
2020 Montert el.bil lader i 2020. Arbeider på kjøkkenet i 2019. Ny strømmåler i 2015. Øvrige deler av installasjonen er fra byggeåret.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja El-Kai AS i 2020. Eltera AS i 2019. Stange Energi AS i 2015. El-Montasje Hamar AS i opprinnelig byggeår.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Se over. Det er fremlagt samsvarserklæringer.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

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



! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Montert brannslukningsapparat. Montert røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei August 2015.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Opprinnelig byggegrunn av jord-/morenemasser.



TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeåret. Synlig tettesjikt over terrenget av grunnmursplast. Det er ikke benyttet topplatt.

Vurdering av avvik:

- Utvendig tetting/fuksamling av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.



Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur av støpt og armert betong.



TG 2 Forstøtningsmurer

Etablert støttemurer av betongblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et svakt skrånende terreng. Naturgitt med interne fallforhold på tomten.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det bør foretas terrengjusteringer.



Tilstandsrapport



! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast/pvc. Utvendige vannledninger av plast/PEL.
Tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.



Bygninger på eiendommen

Carport

**Anvendelse**

Benyttes av eier

Byggeår

2011

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard og oppført i enkle konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024 Modernisering Carporten er brannsikret mot naboboligen etter krav fra kommunen.

Uthus

**Anvendelse**

Benyttes av eier

Byggeår

2009

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard og oppført i enkle konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

Arealet 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, skjehveter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	50			50	3	17	67
1. etasje	73	4		77	26		77
SUM	123	4			29	17	144
SUM BRA	127						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang/trapperom , Bad/toalettrom i 2. etasje , Soverom 1 , Soverom 2 , Soverom 3 , Bod		
1. etasje	Entré/trapperom , Stue , Kjøkken/spiseplass , Bad/toalettrom i 1. etasje , Bod/teknisk rom	Bod	

Kommentar

Fullt bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i 1. etasjen. Delvis bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i 2. etasjen. Målbare arealer inne i eneboligen er medtatt som BRA-i. Målbare arealer i uteboden er medtatt som BRA-e. Arealene i 2. etasjen som ikke er målbare iht. målreglene er medtatt som ALH (Areal ved lav himlingshøyde). Når man summerer BRA-i og ALH, så får man totalt gulvareal som er GUA. Det er medtatt GUA for kneveggskott hvor det er lagt plategulv. Terrassen og balkongen er medtatt som TBA/"Åpent areal".

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opplyst at dette ligger i www.boligmappa.no.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se under punktet «Tilbygg/moderniseringer».

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Carport

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

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

Kommentar

Fullt bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i 1. etasjen. Målbare arealer er medtatt som BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opplyst at dette ligger i www.boligmappa.no. Ferdigattest gitt 17.09.2024.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført brannsikringstiltak i september 2024.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Kommentar

Fullt bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i 1. etasjen. Målbare arealer er medtatt som BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opplyst at dette ligger i www.boligmappa.no. Ferdigattest gitt 17.09.2024.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	117	6
Carport	0	0
Uthus	0	0

Kommentar

Enebolig

Fullt bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i 1. etasjen. Delvis bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i 2. etasjen. Målbare arealer i innebodene er medtatt som S-ROM. Øvrige målbare arealer er medtatt som P-ROM. Uteboden på ca. 4 m2 er ikke medtatt som målbare arealer.

Carport

Arealene ca. 26 m2 er ikke medtatt som målbare arealer.

Uthus

Arealene ca. 4 m2 er ikke medtatt som målbare arealer.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.9.2024	Morten Silkebækken	Takstingeniør
	Christian Jacobsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3413 STANGE	16	644		0	535.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lønnvegen 13 A

Hjemmelshaver

Christian Jacobsen og Synne Aasgaard Jensen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har normale lys- og solforhold. Minimalt med støy fra nrområdet og omgivelsene. Utsynet er godt fra 2. etasjen.

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 ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen. Beplantning av busker/trær. Innkjøringen og gårdsplassen er belagt med belegningsstein og betongheller. Offentlig adkomstveg er asfaltert. Biloppstillingsplasser i carporten og på egen tomt. Tomten ligger i et svakt skrånende terreng. Naturgitt med interne fallforhold på tomten. Påvist en kum. Funksjon er ukjent.

Tinglyste/andre forhold

Grunnboken er ikke fremlagt. Denne må fremlegges ved et eventuelt salg. Ikke opplyst om forhold som påvirker verdifastsettelsen av eiendommen.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
3 570 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.09.2024	Underskrevet 17.09.24 og 27.09.24.	Gjennomgått	5	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

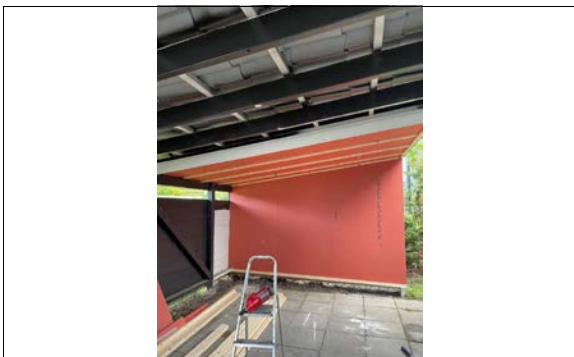
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UJ1216>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Bilde av brannsikringstiltak som er under kledningen inne i carporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213240182	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Synne Aasgaard Jenssen	Christian Jacobsen
Gateadresse	
Lønnvegen 13A	
Poststed	Postnr
OTTESTAD	2312
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	7186479

Document reference: 1213240182

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Beskrivelse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

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

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Renovering av balkong, bytte av vindskier og toppbord er gjort av eier. Utbedring av carport er gjort på dugnad av eier og en venn som er tømrer.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport fra 2019 da vi kjøpte boligen.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Innlagt fiber i juli 2022 av Eidsiva. Carport satt opp av tidligere eier ble bygget uten tillatelse, men byggesøknad innsendt av nåværende eier ble godkjent 12.04.23 og ferdigattest ble gitt 17.09.24. Redskapsbod i hagen ble satt opp av tidligere eier, men ikke byggemeldt. Byggemelding er sendt av nåværende eier og meldingen ble godkjent av kommunen 17.09.24.

Document reference: 1213240182

Tilleggs kommentar

Boligen er nymalt i 2023/2024. Utvendig solskjerming satt opp på alle soverom av Kjells Markiser i 2022.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1213240182

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Synne Aasgaard Jenssen	1938873d8b96a21d9d50f14 6cb0a9d0e59b1596b	27.09.2024 09:39:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christian Jacobsen	5cbc34f24ae8892b25677ea 1f59e6048a7b42b67	17.09.2024 19:49:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1213240182

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

Nabolagsprofil

Lønnvegen 13A - Nabolaget Bekkelaget - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hobergvegen Linje B22, 688	3 min 0.2 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	7 min 3.4 km
Oslo Gardermoen	56 min

Skoler

Hoberg skole (1-7 kl.) 411 elever, 23 klasser	10 min 0.8 km
Arstad skole (1-7 kl.) 283 elever, 18 klasser	17 min 1.2 km
Steinerskolen på Hedemarken (1-10 kl.) 205 elever, 12 klasser	5 min 2.5 km
Ottestad ungdomsskole (8-10 kl.) 251 elever, 12 klasser	18 min 1.3 km
Storhamar videregående skole 410 elever	13 min 5.8 km
Jønsberg landbruksskole 219 elever, 6 klasser	11 min 7.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

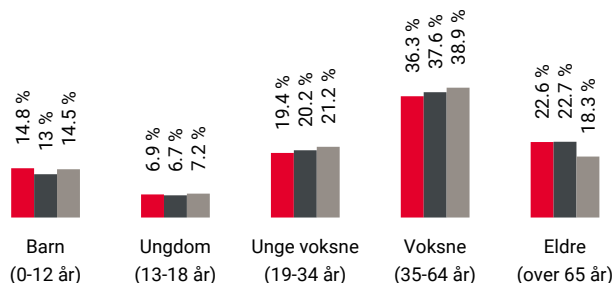
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bekkelaget	855	401
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager


Hoberg barnehage (1-5 år) 45 barn	8 min 0.6 km
Holmlund barnehage (1-5 år) 83 barn	13 min 1 km
Bekkelaget barnehage (1-5 år) 40 barn	17 min 1.3 km


Dagligvare

Spar Bekkelaget Post i butikk, PostNord	12 min 0.9 km
Kiwi Ottestad PostNord	13 min 1 km


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss

 **Støynivået**
Lite støynivå 90/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 90/100

 **Gateparkering**
Lett 87/100

Sport

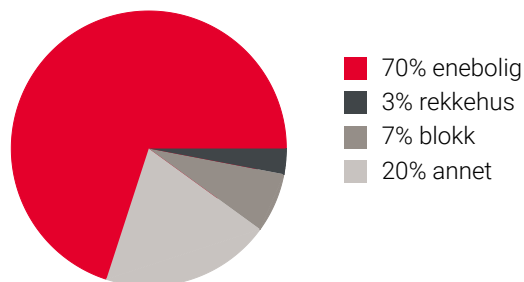
 Ottestadbanen ballbane 5 min 
Ballspill, fotball 0.4 km

 Skaunvegen 8 min 
Ballspill 0.6 km


 Spenst Ottestad 7 min 

 Espern treningscenter 7 min 

Boligmasse

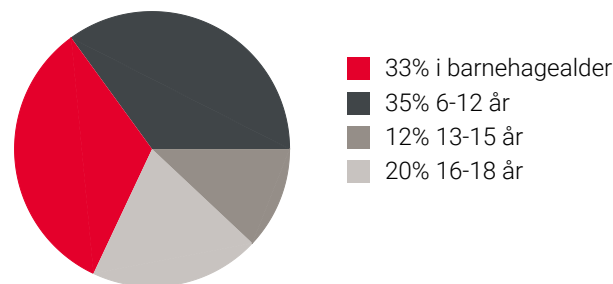


Varer/Tjenester

 Vikasenteret 18 min 

 Boots apotek Vikasenteret 18 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

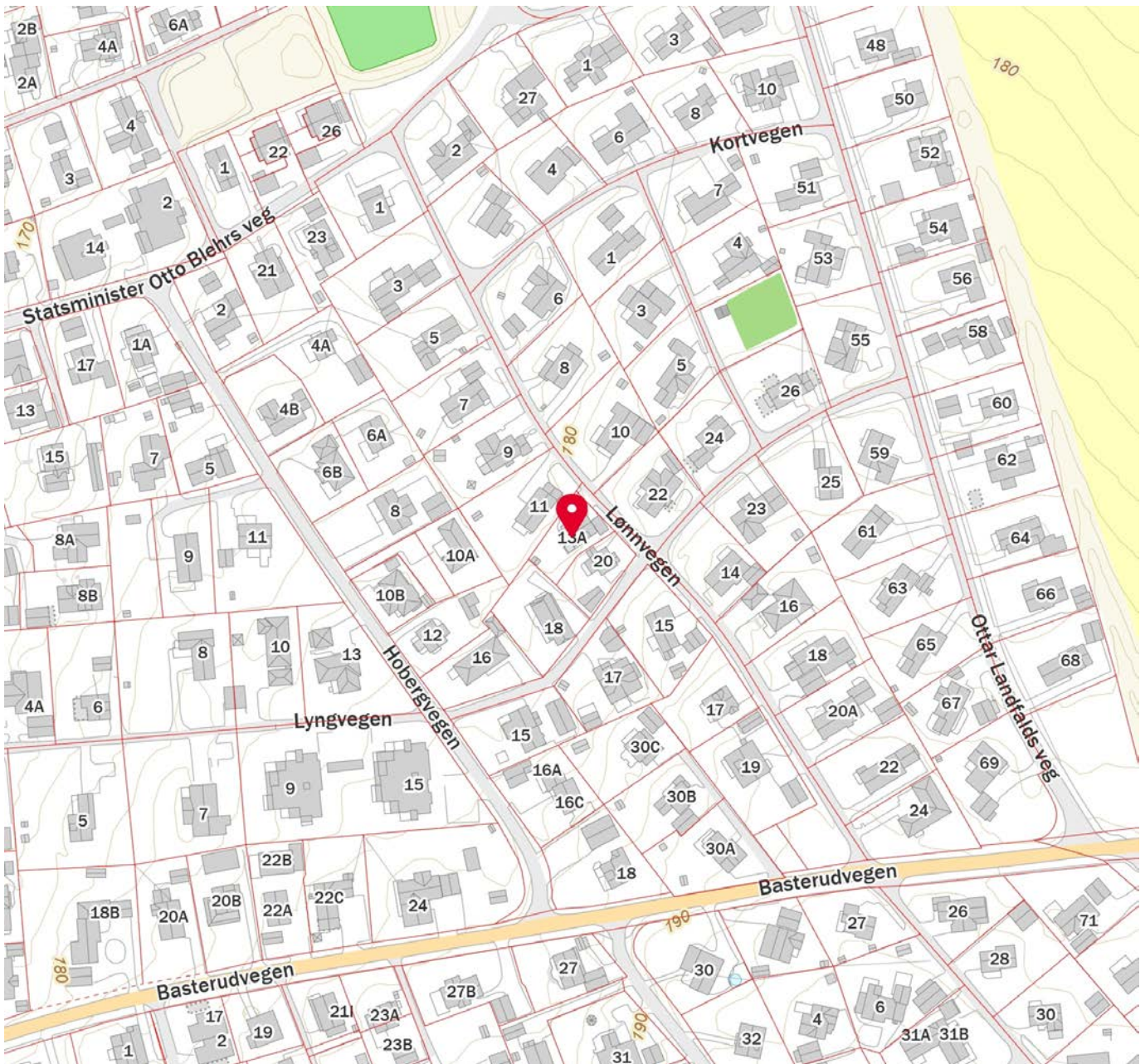
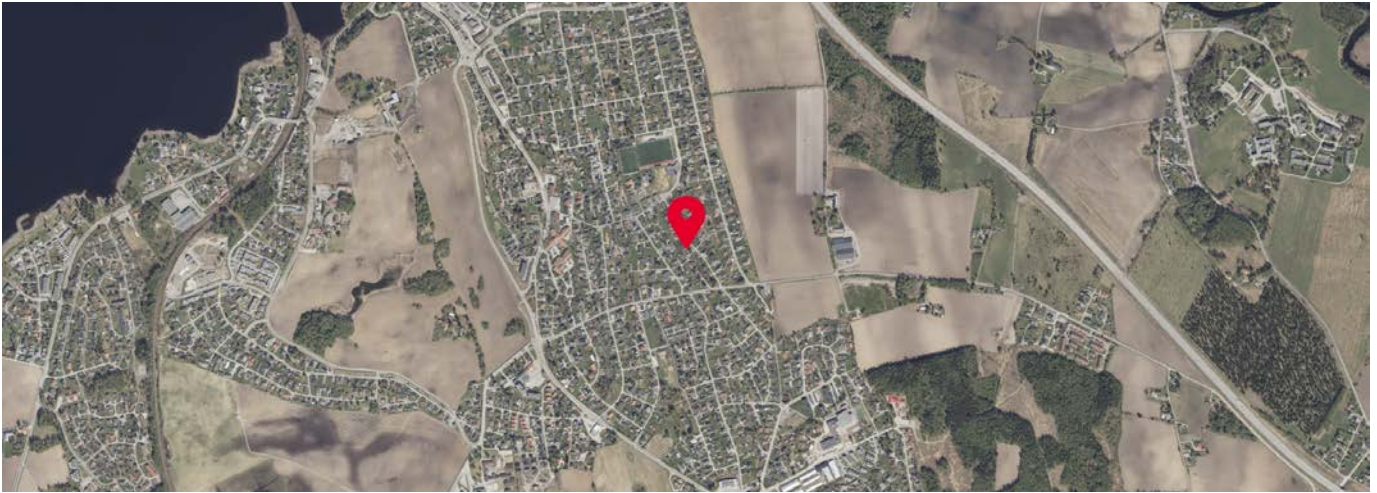


0% 46%

 Bekkelaget
 Hamar
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	8%	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 2024



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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. Veggglamper, 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Lønnvegen 13 A
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