

aktiv.

Holmlundvegen 8A, 2312 OTTESTAD

OTTESTAD



Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

Fredrik Lien

Mobil 472 54 889

E-post fredrik.lien@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 500 000,-
Omkostn.: Kr 138 850,-
Total ink omk.: Kr 5 638 850,-
Selger: Mari Lystad Karlsen og
Rene Enerhaugen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1953
BRA-i/BRA Total 233 m²/258 m²
Tomtstr.: 946 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 16, bnr. 95
Oppdragsnr.: 1213250170

DITT NYE HJEM?

Velkommen til Holmlundvegen 8 A og B!

Her får du en enebolig med egen utleiedel. Hoveddelen går over et plan med kjeller hvor 1. etasje inneholder en stor delvis åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom og et lekkert bad. I kjelleren er det flere rom og vaskerom. Utleiedelen er på ca. 60 m² og inneholder et soverom, bad og separat toalettrom, kjøkken og stue med utgang til terrasse. Her bor du sentralt i Ottestad med kort vei til både barnehage og barne- og ungdomsskole. Butikker og bussforbindelse like i nærheten. Det er kort vei til fine turområder.

- Enebolig med utleiedel
- Uthus med tre boder
- Pent nyere kjøkken
- Bad i hoveddel fra 2022
- Terrasser på totalt ca. 47 m²

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	89
Energiattest	94
Nabolagsprofil	95
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 233 m²

BRA - e: 25 m²

BRA totalt: 258 m²

TBA: 47 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 103 m² Vindfang, gang, trappegang, bad, to soverom, stue, kjøkken og bod.

Kjeller

BRA-i: 70 m² Trappegang, vaskerom, gang, soverom*, kjellerstue*, toalettrom og to boder.

TBA

40 m² Terrasse.

Utleiedel.

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 60 m² Vindfang, gang, toalettrom, bad, soverom og stue og kjøkken.

TBA

7 m² Terrasse.

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 25 m² Tre boder.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

*Se punktet "Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse".

Tomt

Eiertomt på ca. 946 m². Tomten er opparbeidet med plen, trær, hekk og diverse beplantning. Asfaltert gårdsplass og adkomstareal.

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

Beliggenhet

Boligen ligger fint til i Bekkelaget i Ottestad med det meste man trenger i hverdagen like i nærheten. Det er ca. 2,6 km til Vikasenteret med blant annet dagligvarebutikk, apotek, blomsterbutikk mm. Nærmeste dagligvarebutikk er Kiwi og Rema 1000 som begge ligger kun ca. 200 meter fra boligen. Det er ca. 4,6 km til Hamar sentrum, med et rikt utvalg av butikker og ulike servicefasiliteter.

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

Er du glad i å trene finnes det mange tilbud- Nærmeste er Spenst Ottestad som ligger ca. 1,6 km 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. 1,7 km til Ottestad idrettsplass hvor fotballaget Ottestad spiller sine hjemmekamper. I vinterhalvåret når forholdene tillater det, blir det kjørt opp skiløyper rundt anlegget. Perfekt for de minste barna. Ellers er det skogsområde rett bak eiendommen.

Eiendommen ligger ca. 450 meter fra Holmlund barnehage og kun ca. 250 meter fra Hoberg barneskole. For de litt større er det ca. 1,7 km til Ottestad ungdomsskole. Videregående skoler på Stange og i Hamar.

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1982 med utleiedel og har hoveddelen av bygget oppført med kjeller. Fundamenteringen er på ukjent byggegrunn. Grunnmuren er av betong, med utleiedelen etablert med ringmur, mens hoveddelen har grunnmur med kjeller og deler av stue/kjøkken er etablert på åpen fundamentering. Deler av grunnmuren er vurdert å være oppført med multimur. Stedvis avskalling av murpuss er observert på utsiden av grunnmuren, og innvendig er det registrert bom i pusset grunnmur. Dreneringen er nedgravd og skjult, og lokale tiltak er gjennomført på deler av nord-øst siden av boligen, hvor fuktsperre og drensrenne foran inngangsparti til utleiedel ble etablert. Det er ikke synlig grunnmursplast/topplst rundt hele boligen, og terrengforholdene kan lede overflatevann inn mot boligen. Ytterveggene er av trekonstruksjoner, kledd med stående og liggende trekledning. Kledningen er stedvis værslitt, og klosser og byggsaum er benyttet som musesperre bak kledningen. Musesperre er ikke montert bak enkelte hjørnebord/i ytterhjørner, og kledningen er stedvis avsluttet nærme terrenget. Takkonstruksjonen er et saltak i trekonstruksjoner. Nedløpsrørene har buling/skade, og enkelte takrenner har motfall og stående vannsamling. Etasjeskillere er av trekonstruksjoner. Gulvet i kjelleretasjen har skjevhet på soverom og i kjellerstue, og gulvet i 1. etasje har lokal skjevhet på kjøkken i hoveddel. Vinduer og balkongdør er fra forskjellige årstall. Boligen har profilerte entrédører. Vinduer har karmen av tre og to- og tre-lags glass, med varevinduer i kjelleretasjen. Karmene er værslitte, og kittfalsen på varevinduer er uttørket og stedvis løsnet. Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering. Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under enkelte vinduer. En sør-vestvendt terrasse på 40 m² ved inngangsparti er bygget i trekonstruksjoner med rekkverk av tre og lettklinkerblokker, og har takoverbygg. En platting i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall og tre har en langsgående sprekke og skjevheter. Rekkverk/mur av lettklinker har skjevheter og tegn til skjevsetninger. Et frittstående uthus med tre rom benyttet som boder er bygget i trekonstruksjoner, kledd med stående trekledning, og har saltak i trekonstruksjoner med yttertak dekket med pappshingel. Deler av uthusets konstruksjon er isolert.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 18.09.2025, utført av E&K Takst AS v/ Jonas Eikeland.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- Grunnmur og fundament: Avskalling av murpuss observeres stedvis på utsiden av grunnmuren, pussavskalling kan medføre redusert værbeskyttelse og økt risiko for fuktinntrenging. Eksakt årsak er ukjent. Innvendig registreres det bom i pusset grunnmur som vurderes å skyldes fukt i muren som følge av sviktende drenering. Puss med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger.

- Balkong, terrasse, platting: Hoveddel: Det registreres skjevheter og tegn til skjevsetninger på rekkverk/mur av lettklinker. Det er usikkert om negativ utvikling fortsatt er gjeldende eller om utviklingen har stoppet/er stabil.
- Vinduer og dører: Karmen er værslitte. Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) på varevinduer er uttørket og stedvis løsnet. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under enkelte vinduer, forholdet kan føre til fuktoppsug i treverket, forkorte levetiden og vanskeliggjøre overflatebehandling.
- Yttervegger: Det registreres stedvis værslitt kledning. Det er benyttet klosser og stedvis byggsaum som musesperre bak kledning, forholdet hindrer nødvendig ventilasjon og kan føre til fuktskader og råte i veggkonstruksjonen. Det er ikke montert musesperre bak enkelte hjørnebord/i ytterhjørner. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen. Det er stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget, forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen.
- Renner og nedløp: Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng. Det registreres motfall og stående vannsamling i enkelte takrenner.
- Etasjeskille og gulv på grunn: Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre.
- Kjelleretasje: Det registreres skjevhet på soverom og i kjelleestue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 16mm i soverom og 28 mm i kjellerstue. 1. Etasje: Det registreres lokal skjevhet innenfor 2 meter på kjøkken i hoveddel, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 13mm.
- Årsaken til skjevhetene er ikke kjent, det bemerkes at skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.
- Kjøkken: Utleiedel - Overflater og innredning: Det registreres enkelte løse fliser på vegg ved kjøkkenvask, eksakt årsak er ikke kjent.
- Toalettrom: Hoveddel - Kjelleretasje: Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sifon. Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturskjell inne og ute og når det er vindstilt, og rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.
- Toalettrom: Utleiedel: Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturskjell inne og ute og når det er vindstilt.
- Trapp: Kjelleretasje - 1. Etasje (Hoveddel): Trappen mangler håndløper langs vegg som er et krav iht. dagens forskrift. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m.
- Trapp: Kjelleretasje - 1. Etasje (Utleiedel): Trappen har ikke håndløper på begge sider som er et krav iht dagens forskrift.
- Avløpsrør: Deler av avløpsanlegget er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres sen avrenning i servant på bad.

- Vannledninger: Deler av vannrørene er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet høy alder/tilstand. Konsekvens er usikker restlevetid/funksjon. Rørøpplegg til utekran bærer ikke preg av fagmessig god utførelse, det registreres knekker i bøyde rør.
- Våtrom: Bad - Hoveddel - Sanitærutstyr: Det er ikke etablert noen dreneringsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
- Våtrom: Bad - Utleiedel - Membran, tettesjikt og sluk: Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta tilstrekkelig undersøkelse av sluket. Utførelse vedrørende tettedetaljer/tilstand er ukjent. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
- Våtrom: Bad - Utleiedel - Overflater: Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett på grunn av manglende adgang for måling. Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt for å fange opp en eventuell negativ utvikling.
- Stikkledninger: Utvendige vann- og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Redusert/usikker restlevetid.

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

- Drenering: Det er ikke synlig grunnmursplast/toppliste rundt hele boligen. Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på dreneringsnett har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes inn mot boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen, det er etablert dreneringsrenne foran deler av boligen, men det kan ikke verifiseres at denne leder overflatevann bort fra boligen i tilstrekkelig grad. Forrige eier opplyste at det er har vært utfordringer med salt/kalkutslag og pussavskallinger som følge av fuktinnslag i kjelleren. Det ble på befaringen registrert bom i pusset grunnmur, forholdet vurderes å skyldes fukt bak puss. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/gulv på grunn og hulltaking i utført vegg på soverom. Undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen. Det registreres i tillegg synlig salt/kalkutslag på grunnmur i trappegang.
- Rom under terreng: Deler av grunnmur er oppført i støpt betong med innvendig multimurelement (Multimur). Bruk av multimurelementer ved oppføring av grunnmurer var en vanlig byggemåte fra sent 70-tall og et stykke inn på 90-tallet. Det viste seg imidlertid at bruk av multimur, særlig under terreng, var en uheldig løsning. Dette fordi konstruksjonen er svak for fuktpåkjenning, og risikoen for betydelige skader er stor uten at det er symptom på dette på innvendige overflater.

Det er benyttet hull fra tidligere utført hulltaking i nedre del av vegg i soverom for å utføre fuktmåling. Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader (Relativ fuktighet ble målt til 83,0 prosent, ved 16,6 celsius). Sviktende drenering vurderes til å være en sannsynlig medvirkende årsak.

- Balkong, terrasse, platting: Utleiedel: Det registreres en langsgående sprekk plattingen og skjevheter som vurderes å skyldes setninger i konstruksjonen.

- Taktekking: Symptomer på slitasje, elde og nedsatt funksjon i taktekkingen er registrert. Det observeres enkelte manglende striper med pappshingel, disse ser ut til å nylig ha blåst bort. Pappshingel er ikke montert i henhold til leggeanvisning (det er benyttet kramper istedenfor pappspiker) og det registreres at kramper har "krabbet" opp, noe som medfører at nedre del på pappshingelen blir løftet opp og dermed blir utsatt vind. Dette vurderes som en sannsynlig årsak til at pappshingelen har løsnet, forholdet medfører at det er høy risiko for at ytterligere skader og lekkasjer kan oppstå. Til informasjon: Selger har etter befaringen montert ny pappshingel i området der dette manglet.

- Våtrom: Bad - Utleiedel - Ventilasjon: Baderomsviften er defekt. Manglende ventilerer medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklime.

- Våtrom: Vaskerom: Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

På bakgrunn av alderen til for eksempel røropplegg, tekniske installasjoner, tettesjikt og lignende er det grunn til å varsle om at forventet levetid vurderes til å være overskredet, med den risiko dette innebærer. Fallforhold i sluksonen fører ikke til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet i nedslagsfeltet, det registreres vannsamlinger på gulv etter vannsøl fra vaskemaskin. Det er ikke benyttet tettesjikt/membran i våtsoner, noe som gjør at gjeldende krav for våtrom ikke er oppfylt. Ventilasjonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig. Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre uktnmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Basert på alle ovennevnte forhold vurderes det at gjeldende krav for våtrom ikke er oppfylt og våtrommet (med tilhørende bygningsdeler) har vært passert sin levetid.

- Radon: Forrige eier opplyser at det er utført en hurtigmåling (72 timer) av radon og verdiene er høyere enn statens anbefalinger.

- Ildsted/Skorstein: Avstand fra pipe til brennbart materiale vurderes til å være ikke tilstrekkelig med tanke på brannsikkerhet. Kasse i kjeller og kjøkkeninnredning vurderes til å være nærmere enn 230 mm til røykløpets indre flate.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?: Ja. Beskrivelse: Fukt på vegg som er bygget rundt varmtvannstank. Det er sprut i fra avløpet til vaskemaskinen.
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?: Ja, kun av faglært. Firmanavn: Ringsaker rør. Beskrivelse: Renovering av bad.
 - 2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?: Ja. Beskrivelse: Totalt renoveret bad.
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?: Ja. Beskrivelse: Tett sluk på vaskerom i kjeller. Blitt spylt av rørlegger.
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?: Ja.
Beskrivelse: Litt saltavleiring i trappoppgang fra vaskerom til utgangsdør bak huset. Kjellervegg i oppholdsrom er behandlet med slemming som puster, pluss at det er ventilerte rom, så ingen kondens eller luktplager i kjeller.
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Firmanavn: KB elektro. Beskrivelse: Nye stikkontakter og lys på soverom. Det elektriske på nytt bad.
 - 11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: El-kontroll i 2024.
13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?: Ja. Beskrivelse: Installert elbil lader i 2022.
17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?: Ja.
Beskrivelse: Vegg i vegg med huset.
 - 17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?: Ja. Beskrivelse: Det er godkjent og seksjonert.
19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?: Ja. Beskrivelse: Det skal trolig bygges blokker på tomte der det gamle gartneriet sto lengre ned i veien ved Rema 1000.
21. Er det foretatt radonmåling?: Ja. Beskrivelse: Målt i 2022 i 72 timer. Anbefalt å måle igjen over lengre tid.
 - 21.1. Radonmåling: Ja. Beskrivelse: 190 bq m3 som middel, med høyeste på 466 bq.

Innhold

Eiendommens bygningsmasse består av enebolig med utleiedel oppført i 1982 på ca. 233 m² og uthus/bod på ca. 25 m²

Totale areal for alle bygg og rom:

BRA-i: 233 m²

BRA-e: 25 m²

BRA totalt: 258 m²

TBA: 47 m²

Boligens bruksareal og romfordeling fordelt på etasje:

Hoveddel: 1. etasje

BRA-i: 103 m². Vindfang, gang, trappegang, bad og to soverom, stue og kjøkken og bod.

Kjeller

BRA-i: 70 m². Trappegang, vaskerom, gang, soverom* og kjellerstue*, toalettrom og to boder.

Utleiedel 1. etasje:

BRA-i: 60 m². Vindfang, gang, toalettrom, bad og soverom og stue og kjøkken.

Boligens øvrige areal:

TBA: 40 m². Terrasse hoveddel.

TBA: 7 m². Terrasse utleiedel.

Tilleggsbygningers areal:

BRA-e: 25 m². Uthus med tre boder

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». *Soverom og stue i kjeller er ikke søkt bruksendret. Det er for små vinduer til at disse er godkjente som rømningsveier.

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).

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

If, polisenummer 8095296

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på 190 Bq/m³ som middelsnivå og 466 Bq/m³ på høyeste nivå. Utleier plikter i utgangspunktet å gjennomføre nødvendige radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2024, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2044.

Feiing ble utført siste gang i 2022. Tilsyn ble sist gang utført i 2022, uten pålegg om utbedringer. Det ble anmerket følgende: Skorstein av tegl skal ikke dekkes av brennbart materiale (brennbart materiale må ikke komme nærmere utsiden avrøykløpet enn 100mm). Kjeller, innkassing av rør. 1. etg. 2 delevegger og benkeplate. Gjelder røykløp: Alle fire sider av en teglskorstien skal ha tilsynsmulighet i hele sin etasjehøyde (gjelder ikke mot lufteløp) Kjeller og 1. etg. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad, øvrig elektrisk oppvarming med panelovner. Vedovn med glassdør og varmepumpe (luft-til-luft) i stue i hoveddel.

Energimerking

Gul E

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 500 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 26 683,- i 2024. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

Det gjøres oppmerksom på at kostnaden for vann og avløp er beregnet ut fra et stipulert forbruk. Det stipulerte forbruket er lavere enn gjennomsnittlig forbruk for en lignende bolig med utleiedel. Det må derfor påregnes høyere kostnad til kommunale avgifter.

For 2025 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr 2 353,75,-.
- Forbruk vann: Kr 51,08,- per kubikk.
- Forbruk kloakk: Kr 70,67,- per kubikk.
- Renovasjon: Kr 4 791,- (middels beholder - 140 liter).
- Feie- og tilsynsgebyr: Kr 904,- (feieing 1 pipeløp hvert 2. år).
- Eiendomsskatt: Kr 7 408,-.

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

Formuesverdi primær

Kr 980 162 per 31.12.2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 920 648 per 31.12.2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 16, bruksnummer 95 i Stange kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 100353, tinglyst den 20.01.1970. Gjelder bestemmelse om bebyggelse.
 - Dagboknr. 8165, tinglyst den 23.06.1992. Gjelder bestemmelse om veg.
- Naboeiendom mot sørvest har bruksrett av vei over salgsobjektet.

Følgende tinglyste rettigheter vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 8513, tinglyst den 30.06.1992. Gjelder bestemmelse vann/kloakkledning. Vann og kloakkledninger til salgsobjektet krysser hjørnet av naboeiendom med gnr./ bnr1 16/593 som ligger sørvest for salgsobjektet.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg/ombygg av bolig fra 1982. Det er utstedt ferdigattest for installasjon av ildsted, fra 1997. Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for øvrig bygningsmasse. eller fra byggeår. Det var ikke vanlig med ferdigattest før på slutten av 1960- tallet.

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

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

På fasade mot sørvest er to vinduer på stue fjernet og det er satt inn ett litt større. På fasade mot sørøst er et vindu fjernet slik at det kun er to vinduer mot for tre vinduer som fremkommer av byggetegninger. På uthuset er det et vindu mot nordøst som ikke fremkommer av byggetegninger.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for Hoberg øst, fra 1992. Reguleringsformål for eiendommen er boliger og felles avkjørsel. Eiendommen omfattes av kommuneplan for Stange kommune 2023-2035, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til bebyggelse og anlegg. Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Ottestad, fra 2011, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligområde.

Det gjøres oppmerksom på at det er planlagt utbygging av tomt med gnr./bnr. 16/670 som ligger sør for salgsobjektet. Eiendommen skal bebygges med leilighetsbygg på 5 etasjer. Dette kan føre til endring i lys- og solforhold for salgsobjektet. Det må også påregnes byggestøy og anleggstrafikk i perioden byggearbeidene pågår.

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 to bruksenheter.

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

138 850 (Omkostninger totalt)

154 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

157 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 638 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 654 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 657 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 138 850

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt en provisjon på 1% av salgssummen, minimum kr 49 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 19 500,-), e-signerings/e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15 545,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

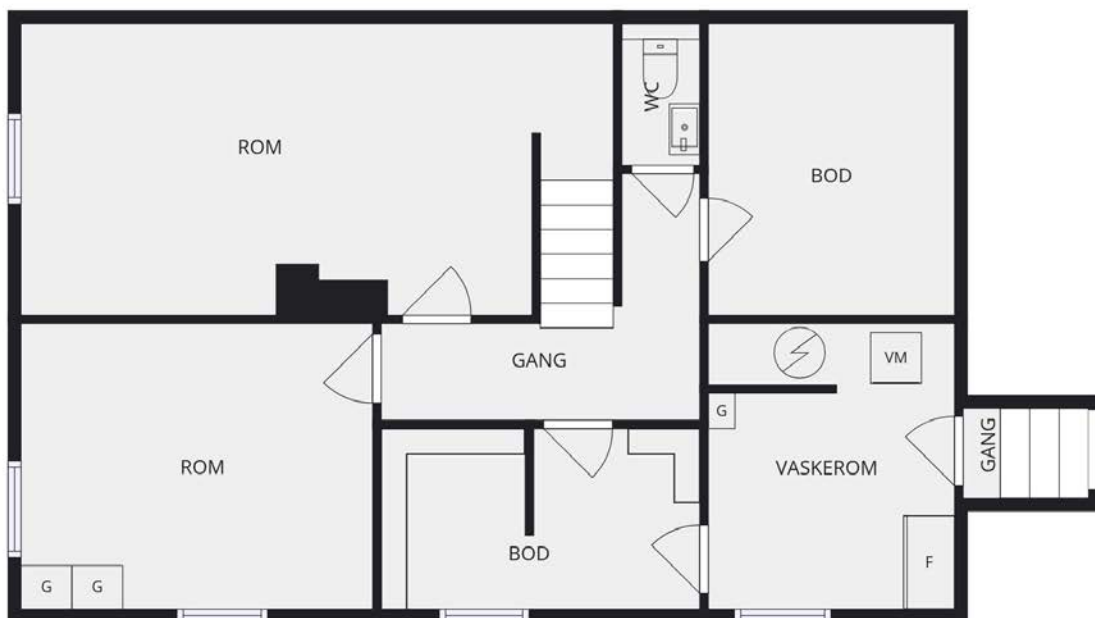
Salgsoppgavedato

03.10.2025



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Hoveddelen med vindfang med garderobeløsning.



Her er det god plass til oppbevaring av sko og yttertøy.



Her får du en praktisk enebolig med egen utleiedel.



Videre kommer du inn i kjøkkenet som er stort og romslig.



Mørk og stilfull innredning med glatte fronter. Laminerte benkeplater og nedfelt oppvaskum.



Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp og mikrobølgeovn. Plass for bredt frittstående kjøleskap. Legg merke til den koselige teglsteinen i hjørnet av kjøkkenet.



Kjøkkenet har en praktisk kjøkkenøy som gir både god arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass. Det er montert stikkontakt på enden av øya.



Bak platetopp og oppvaskkum er det påsatt glassplate for enkel rengjøring.



Kjøkkenøya fungerer også fint som en spiseplass og barløsning.



I tilknytning til kjøkkenet er det plass for en hyggelig sofagruppe, eller spisebord om du ønsker det.



Stua er lys og romslig og utgjør en hestekoform sammen med kjøkkenet. Dette gjør at man får fine naturlige soner og kan innrede etter behov.



Her er det en flott plass for spisebordet. Det er god plass til et ordentlig langbord om man skulle trenge det.



I stua er det både installert varmepumpe og vedovn.



Store vinduer slipper inn godt med naturlig lys i rommet.



På gulvet er et lagt et pent 1-stavs parkettgulv og veggene er malt i duse og jordnære farger.



Her har du en perfekt plass for sofagruppa.



Det er plass til en romslig sofa og tilhørende TV-møblement.



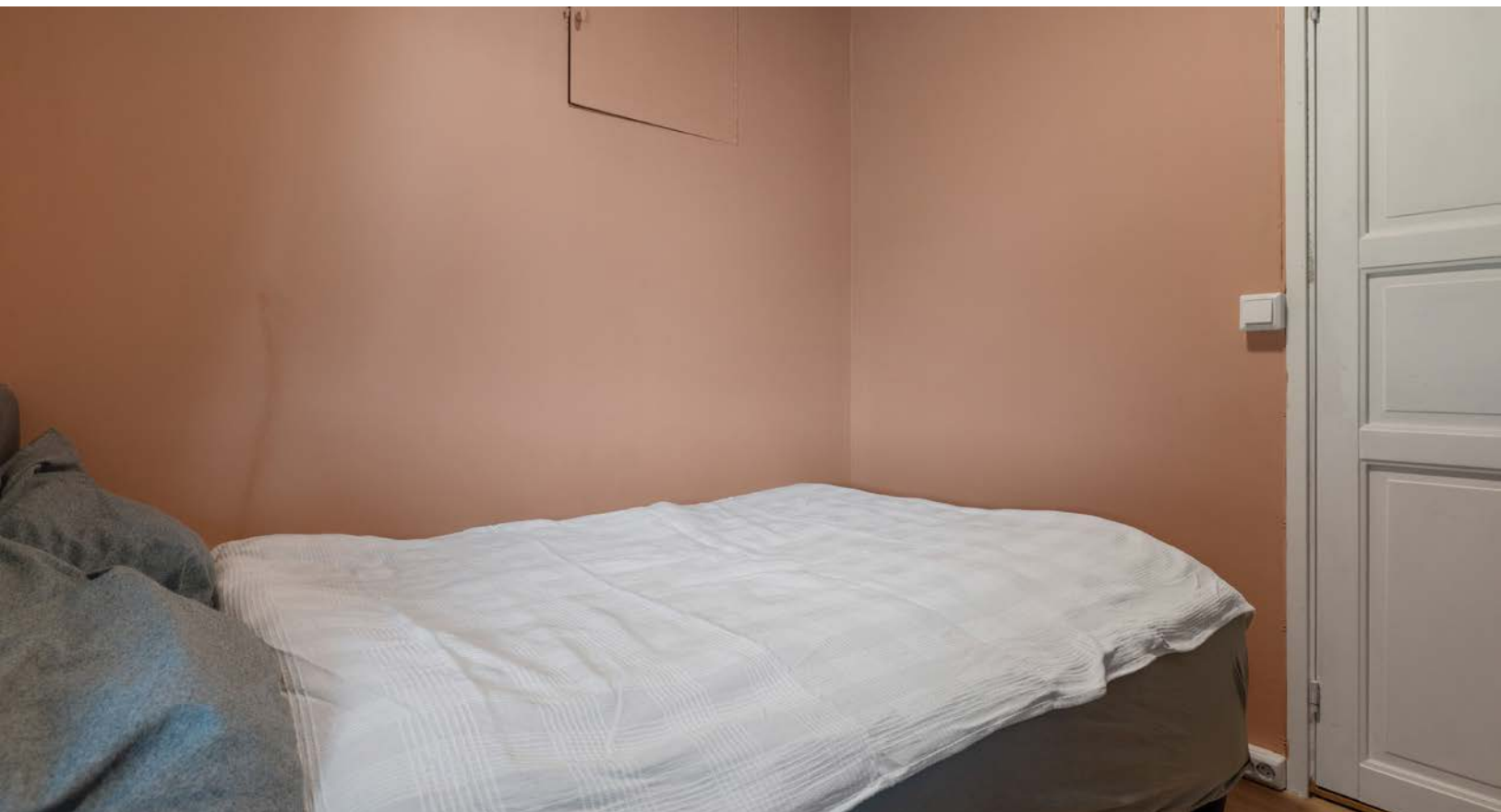
I 1. etasje i hoveddelen er det to soverom. Dette er det største.



Rommet har plass til dobbelt seng, og det er satt inn godt med garderobeskap.



Soverom nummer to er malt i en rosatone.



Her er det plass til seng og f.eks. skrivebord.



Boligen har et lekkert bad pusset opp i 2022. Det har flislagte gulv og vegger med varme i gulvet. I taket er det downlights som sørger for god belysning.



Badet er utstyrt med veggmontert toalett og baderomsinnredning med skuffer og toppmontert servant. På veggen er det speil med lys, elektrisk uttak og et veggskap.



Dusjnise med dusjvegg og veggmontert dusjbatteri med regnfall.



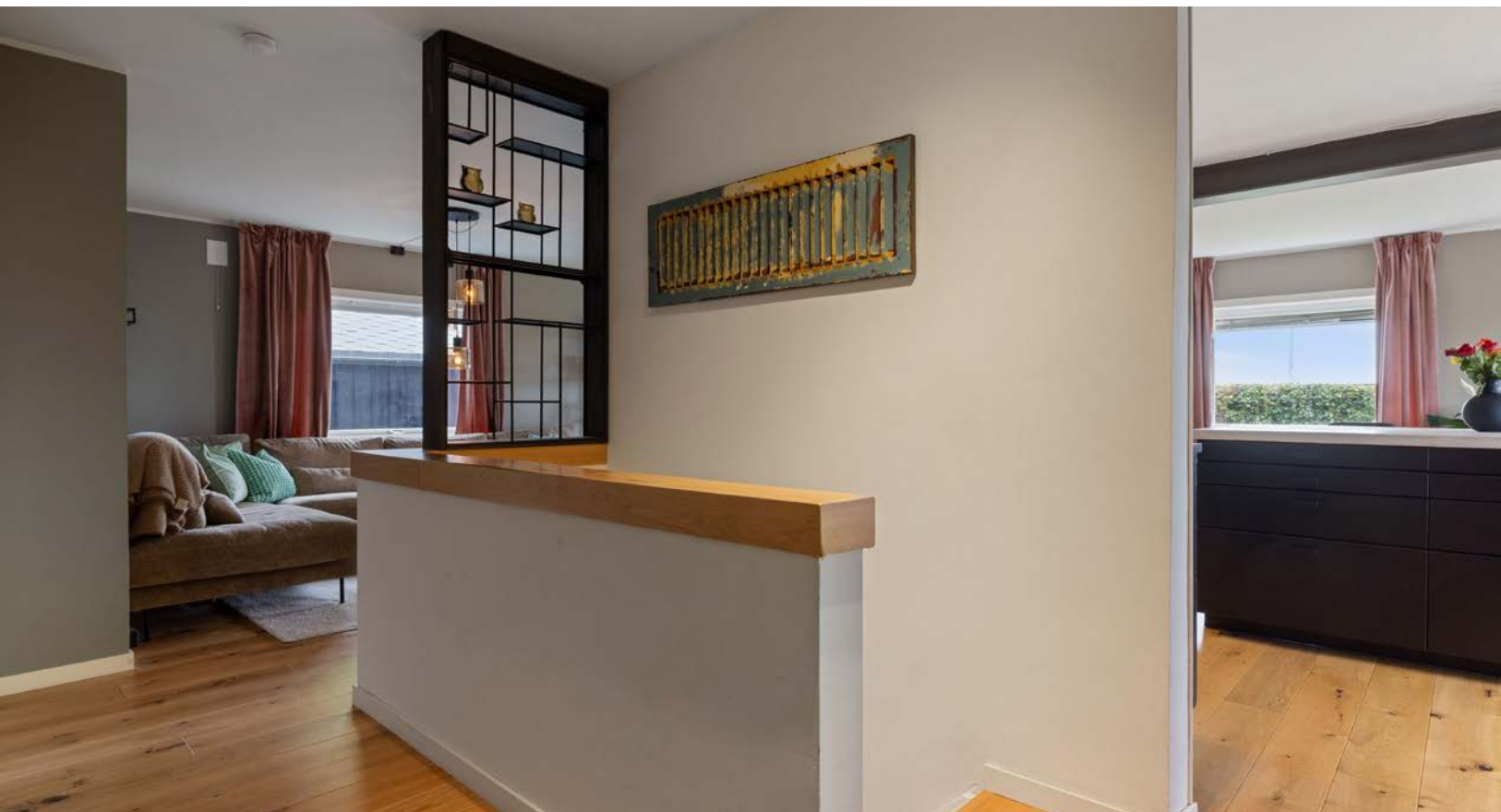
Ved inngangspartiet er det en stor terrasse på ca. 40 m².



Terrassen er delvis overbygd og det er plass til flere sittegrupper, grill og annet ønskelig.



God plass å boltre seg p utendørs.



Fra gangen er det trapp ned til kjelleren.



I kjelleren er det et rom innredet som stue. Rommet er ikke søkt bruksendret og har ikke store nok vinduer til at de er godkjente til varig opphold.



Rommet er ikke søkt bruksendret og har ikke store nok vinduer til at de er godkjente til varig opphold.



Rommet er ikke søkt bruksendret og har ikke store nok vinduer til at de er godkjente til varig opphold.



Rom i kjelleren er innredet og brukt som soverom. Rommet er ikke søkt bruksendret og har ikke store nok vinduer til at de er godkjente til varig opphold.



Stilfult toalettrom i kjeller med flislagt gulv og vegger.
Veggmontert toalett og servantskap.



Bodrom i kjeller. Her ligger alt til rette for orden og system.



Vaskerom i kjeller med opplegg for vaskemaskin. Ellers god plass for lagring.



Vindfang i utleie med garderobeskap.



Eiendommen har asfaltert gårdsplass og adkomstareal. Adkomst til utleiedel.



Lys og romslig stue med godt plass til spisebord og sofagruppe.



En perfekt vegg i stua for TV-møblementet.



Kjøkkenet ligger litt tilbaketrukket fra stua.



Det består av en eldre innredning med hvite, glatte fronter. Laminerte benkeplater og dobbel oppvaskkum i rustfritt stål. Det er plass for frastående komfyr og kjøleskap.



Utleiedelen har ett soverom.



Her er det garderobeskap i tillegg til at det er plass til seng og andre ønskelige møbler.



Flislagt bad med dusjkabinett og baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant. Speilskap med lys i overkant.



På badet er det også plass og opplegg for vaskemaskin.



Utleiedelen har separat toalettrom med belegg på gulvet og tapet på veggene. Gulvmontert toalett og håndvask montert på vegg.



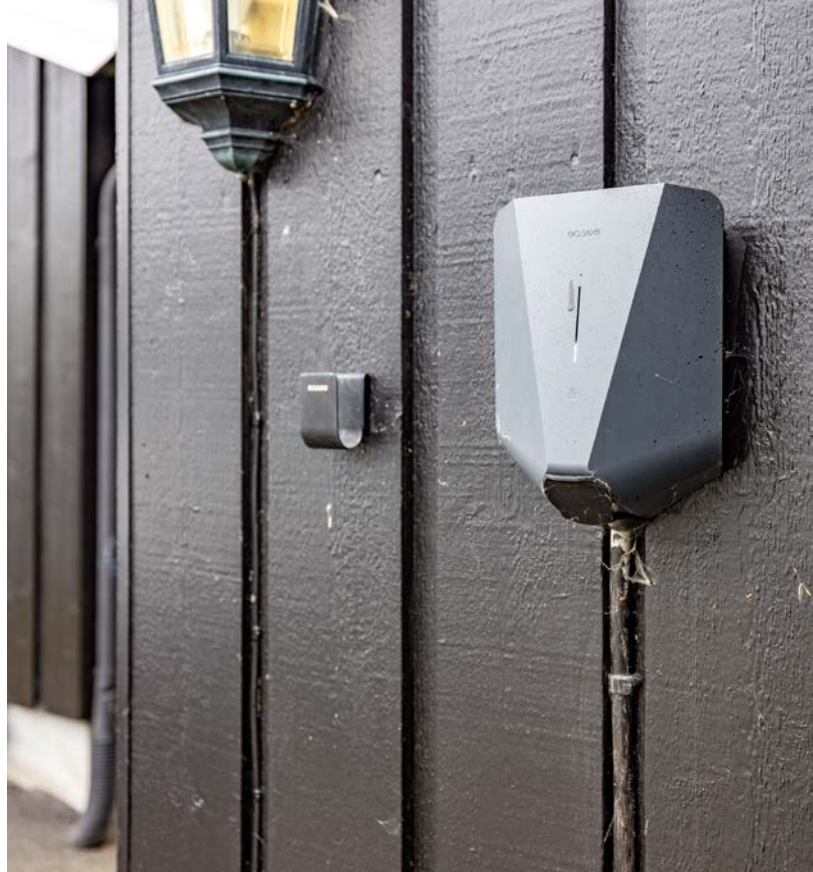
Fra terrassen er det adgang til hagen som er opparbeidet med plan, trær og diverse beplantning.



Eiendommen ligger i Ottestad med kort vei til både butikker, barnehager og skoler.



Eget uthus på ca. 25 m².



Det er montert elbil-lader på husveggen.



Uthuset har tre bodrom.



Boden er isolert og det er innlagt strøm.

Vedlegg

Holmlundvegen 8A&B 2312 OTTESTAD

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie

Byggeår: 1953

BRA: 233 m²

BRA-i: 233 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

13

TG-2

17

TG-3

8

TG-IU

4



GNR: 16 BNR: 95

Jonas Eikeland
E&K Takst AS

jonas@ek-takst.no
92482613

Holmlundvegen 8A&B
2312 Ottestad

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33459>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Det er ikke synlig grunnmursplast/topplst rundt hele boligen. Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drencsystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 – 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes inn mot boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen, det er etablert drencsrenne foran deler av boligen, men det kan ikke verifiseres at denne leder overflatevann bort fra boligen i tilstrekkelig grad. Forrige eier opplyste at det er har vært utfordringer med salt/kalkutslag og pussavskallinger som følge av fuktinnslag i kjelleren. Det ble på befaringen registrert bom i pusset grunnmur, forholdet vurderes å skyldes fukt bak pussen. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn og hulltaking i utforet vegg på soverom. Undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen. Det registreres i tillegg synlig salt/kalkutslag på grunnmur i trappegang.

Anbefalte tiltak

Basert på ovennevnte forhold vurderes dreneringen å ha passert sin levetid, det påvises tegn til funksjonssvikt og utskifting av drenering må påregnes.

Utbedringskostnader: 150 000 – 300 000

Rom under terreng

Oppsummering

Deler av grunnmur er oppført i støpt betong med innvendig multimurelement (Multimur). Bruk av multimurelementer ved oppføring av grunnmurer var en vanlig byggemåte fra sent 70-tall og et stykke inn på 90-tallet. Det viste seg imidlertid at bruk av multimur, særlig under terreng, var en uheldig løsning. Dette fordi konstruksjonen er svak for fuktpåkjenning, og risikoen for betydelige skader er stor uten at det er symptom på dette på innvendige overflater. Det er benyttet hull fra tidligere utført hulltaking i nedre del av vegg i soverom for å utføre fuktmåling. Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader (Relativ fuktighet ble målt til 83,0 prosent, ved 16,6 celsius). Sviktende drenering vurderes til å være en sannsynlig medvirkende årsak.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader, i ytterste konsekvens så må alt av organiske materialer mot murflater fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder kun ytterligere undersøkelser/kartlegging.

Utbedringskostnader: 10 000 – 50 000

Balkong, terrasse, platting: Utleiedel

Oppsummering

Det registreres en langsgående sprekk plattingen og skjevheter som vurderes å skyldes setninger i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold bør påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 – 150 000

Taktekking

Oppsummering

Symptomer på slitasje, elde og nedsatt funksjon i taktekingen er registrert. Det observeres enkelte manglende striper med pappshingel, disse ser ut til å nylig ha blåst bort. Pappshingel er ikke montert i henhold til leggeanvisning (det er benyttet kramper istedenfor pappspiker) og det registreres at kramper har "krabbet" opp, noe som medfører at nedre del på pappshingelen blir løftet opp og dermed blir utsatt vind. Dette vurderes som en sannsynlig årsak til at pappshingelen har løsnet, forholdet medfører at det er høy risiko for at ytterligere skader og lekkasjer kan oppstå.

Til informasjon: Selger har etter befaringen montert ny pappshingel i området der dette manglet.

Anbefalte tiltak

Taktekkingen må oppgraderes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Avstand fra pipe til brennbart materiale vurderes til å være ikke tilstrekkelig med tanke på brannsikkerhet. Kasse i kjeller og kjøkkeninnredning vurderes til å være nærmere enn 230 mm til røykløpets indre flate.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom: Bad - Utleiedel

Oppsummering av ventilasjon

Baderomsviften er defekt. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Reparasjon/utskifting av avtrekksvifte bør påregnes.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

På bakgrunn av alderen til for eksempel rørapplegg, tekniske installasjoner, tettesjikt og lignende er det grunn til å varsle om at forventet levetid vurderes til å være overskredet, med den risiko dette innebærer. Fallforhold i sluksonen fører ikke til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet i nedslagsfeltet, det registreres vannsamlinger på gulv etter vannsøl fra vaskemaskin. Det er ikke benyttet tettesjikt/membran i våtsoner, noe som gjør at gjeldende krav for våtrom ikke er oppfylt. Ventilasjonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig. Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Basert på alle ovennevnte forhold vurderes det at gjeldende krav for våtrom ikke er oppfylt og våtrommet (med tilhørende bygningsdeler) har være passert sin levetid.

Anbefalte tiltak

Totalrenovering av våtrommet må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Øvrig: Radon

Oppsummering

Forrige eier opplyser at det er utført en hurtigmåling (72 timer) av radon og verdiene er høyere enn statens anbefalinger.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres langtids radonmåling. Basert på resultat fra hurtigmåling bør det påregnes tiltak for å redusere radonnivået i boligen.

Utbedringskostnader: 10 000 – 50 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Avskalling av murpuss observeres stedvis på utsiden av grunnmuren, pussavskalling kan medføre redusert værbeskyttelse og økt risiko for fuktinntrenging. Eksakt årsak er ukjent. Innvendig registreres det bom i pusset grunnmur som vurderes å skyldes fukt i muren som følge av sviktende drenering. Puss med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing, og slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Balkong, terrasse, platting: Hoveddel

Oppsummering

Det registreres skjevheter og tegn til skjevsetninger på rekkverk/mur av lettklinker. Det er usikkert om negativ utvikling fortsatt er gjeldende eller om utviklingen har stoppet/er stabil.

Anbefalte tiltak

Oppretting av skjevt rekkverk/mur anbefales.

Vinduer og dører

Oppsummering

Karmer er værslitte. Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) på varevinduer er uttørket og stedvis løsnet. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under enkelte vinduer, forholdet kan føre til fuktoppsug i trevirket, forkorte levetiden og vanskeliggjør overflatebehandling.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling og justeringer/smøring må påregnes, alternativt bør det vurderes å skifte vinduene som kan være gunstig ut fra et energiokonomisk synspunkt.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis værslitt kledning. Det er benyttet klosser og stedvis byggsaum som musesperre bak kledning, forholdet hindrer nødvendig ventilasjon og kan føre til fuktskader og råte i veggkonstruksjonen. Det er ikke montert musesperre bak enkelte hjørnebord/i ytterhjørner. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen. Det er stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget, forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Det anbefales at byggeskum fjernes og at det etableres tilstrekkelig musetetting bak kledning der dette mangler. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng. Det registreres motfall og stående vannsamling i enkelte takrenner.

Anbefalte tiltak

Rensing av takrenner bør påregnes. En utbedring av skader og mangelfullt fall bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekkning.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre.

Kjelleretasje:

Det registreres skjevhet på soverom og i kjelleestue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 16 mm i soverom og 28 mm i kjellerstue.

1. Etasje:

Det registreres lokal skjevhet innenfor 2 meter på kjøkken i hoveddel, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 13 mm.

Årsaken til skjevhetene er ikke kjent, det bemerkes at skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak

Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.

Kjøkken: Utleiedel

Oppsummering av overflater og innredning

Beskrivelse:

Åpen kjøkkenløsning. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av Laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående stekeovn og kjøleskap. Gulvflater belagt med beleg. Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og takplater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Vurdering:

Det registreres enkelte løse fliser på vegg ved kjøkkenvask, eksakt årsak er ikke kjent.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Årsak til at fliser på vegg ved vask har løsnet bør undersøkes nærmere, og remontering av fliser anbefales.

Toalettrom: Hoveddel - Kjelleretasje

Oppsummering

Beskrivelse:

Flislagt gulv. Flislagte vegger. Vegghengt servantinnredning med dør. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Vegghengt toalett.

Vurdering:

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sistene. Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt, og rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres en automatisk vannstopper i tilknytning til innebygget sistene uten drensåpning. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluftsspalte i dør for optimal ventilering

Toalettrom: Utleiedel

Oppsummering

Beskrivelse:

Gulvflate belagt med gulvbelegg. Tapetserte veggflater. Takplater i himling. Ovenpåliggende servant med to-greps armatur. Gulvstående toalett.

Vurdering:

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Trapp: Kjelleretasje - 1. Etasje (Hoveddel)

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere håndløper på veggen for bedre sikkerhet.

Trapp: Kjelleretasje - 1. Etasje (Utleiedel)

Oppsummering

Trappen har ikke håndløper på begge sider som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Deler av avløpsanlegget er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres sen avrenning i servant på bad.

Anbefalte tiltak

På grunn av sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger. Det ble ikke registrert behov for øvrige tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på avløpsrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrørene er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet høy alder/tilstand. Konsekvens er usikker restlevetid/funksjon. Rørapplegg til utekran bærer ikke preg av fagmessig god utførelse, det registreres knekker i bøyde rør.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder, og knekker i rør så kan skader plutselig oppstå på. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken/toalettrom vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør og hovedstoppekran.

Våtrom: Bad - Hoveddel

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør etableres en automatisk vannstopper i tilknytning til innebygget sisterner uten drepsåpning.

Våtrom: Bad - Utleiedel

Oppsummering av overflater

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett på grunn av manglende adkomst for måling. Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt for å fange opp en eventuell negativ utvikling.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta tilstrekkelig undersøkelse av sluket. Utførelse vedrørende tettedetaljer/tilstand er ukjent. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger i påvente av en oppgradering av rommet.

Øvrig: Stikkledninger

Oppsummering

Utvendige vann- og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Redusert/usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Utvendig loftsluke lot seg ikke åpne på befaringsdagen. Deler av kaldtloftet ble ikke undersøkt grunnet redusert/ingen tilkomstmulighet. Deler av loftet ble besiktiget etter beste evne (stikkprøveprinsippet ble benyttet). Det ble ikke registrert tegn til negative forhold i de deler som lot seg inspisere.

Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon bør etableres.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsberederen er delvis innbygd, noe som medfører at støpsel ikke er tilgjengelig for kontroll.

Anbefalte tiltak

Adkomst til støpsel anbefales etablert.

Våtrom: Bad – Utleiedel

Oppsummering av fukt

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

Øvrig: Varmepumpe

Oppsummering

Det er ikke kjent når det sist ble gjennomført service på varmepumpen.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i at tilstand på varmepumpen er ukjent, anbefales det at det gjennomføres en service/kontroll av varmepumpen.

Lovlighet

Boligen har åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)

Innredet kjeller er ifølge forrige salgsoppgave ikke byggemeldt, og rom i kjelleretasjen er derfor ikke godkjent for varig opphold.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er avdekket forhold som tyder på at boligen ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Veggkonstruksjon mellom hoveddel og utleiedel er delvis åpen i bod. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.7.2025

Rapportdato
4.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Mari Lystad Karlsen**
Navn: **Rene Enerhaugen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**
Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 17.09.2025 og 18.09.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Jonas Eikeland** Telefon: **92482613**
Firma: **E&K Takst AS** Epost: **jonas@ek-takst.no**
Adresse: **Hushagavegen 6, 2335 STANGE**



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Opplysninger om utførte tiltak/oppgraderinger er basert på informasjon gitt fra selger på befaringen, der det er fremlagt dokumentasjon så nevnes det i rapporten.

Informasjon om boligen

Adresse: **Holmlundvegen 8A&B, 2312 Ottestad**
Kommunenr: **3413** Gårdsnr: **16** Bruksnr: **95** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Lelighetsnr:
Byggeår: **1953 - Tilbygd/ombygd i 1982**
Boligtype: **Enebolig med utleie**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig med utleiedel beliggende i Holmlundvegen 8A&B i Stange kommune.

Enebolig oppført i 1953, tilbygd og ombygd i 1983. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Hoveddelen av bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående og liggende trekleining. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med pappshingel. Vinduer og balkongdør fra forskjellige årstall.

TOMT

Eiet tomt (946 m2 iht. propclod.no) opparbeidet med asfalt, plenareal og diverse beplantninger.

PARKERING

Biloppstillingsplass på privat tomt. Det er etablert EL-billader på boligens yttervegg.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til eiendommen via kommunal veg.

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Kjelleretasje: Gang, toalettrom, vaskerom, kjellerstue, soverom og to boder (etasjen er ikke godkjent for varig opphold).

1. Etasje (hoveddel): Vindfang, gang, bad, to soverom og stue/kjøkken.

1. Etasje (utleiedel): Vindfang, gang, bod, soverom, toalettrom og stue/kjøkken.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Parkett, vegg-til-vegg teppe, fliser og gulvbelegg.

Vegg: Malte tapetserte flater, tapetserte flater, veggplater, malte flater og fliser.

Himling: Malte flater og takplater.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad, øvrig elektrisk oppvarming med panelovner.

Vedovn med glassdør og varmpumpe (luft-til-luft) i stue i hoveddel.

VENTILASJON

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vegger og spalteventiler i vinduer, kombinert med periodvis mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig med utleiedel	233	233	0	0	47
Bod	25	0	25	0	0
Totalt m²	258	233	25	0	47

Bygning: Enebolig med utleiedel

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjelleretasje	70	70	0	0	0
1. Etasje - Hoveddel	103	103	0	0	40
1. Etasje - Utleiedel	60	60	0	0	7
Totalt m²	233	233	0	0	47

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjelleretasje	70	54	16	Trappegang, vaskerom, gang, soverom, kjellerstue og toalettrom.	To boder.
1. Etasje - Hoveddel	103	101	2	Vindfang, gang, trappegang, bad, to soverom og stue/kjøkken.	Bod
1. Etasje - Utleiedel	60	56	4	Vindfang, gang, toalettrom, bad, soverom og stue/kjøkken.	
Totalt m²	233	211	22		

Bygning: Bod

Hovedareal

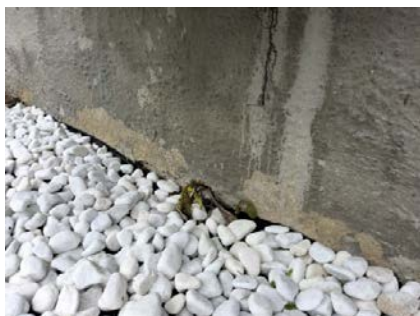
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	25	0	25	0	0
Totalt m²	25	0	25	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. Etasje	25	0	25		Tre boder.
Totalt m²	25	0	25		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Det er ikke synlig grunnmursplast på hovedparten av boligen.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur, Åpen fundamentering/pilarer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Det er blitt gjennomført lokale tiltak i regi av forrige eier på deler av nord-øst siden av boligen, det ble etablert fuktsperre og drensrenne foran inngangsparti til utleiedel. Eksakt årstall for utført arbeid er ikke kjent.

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert? Nei

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Ja

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

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Ja

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Nei

Oppsummering av drenering

TG-3

Det er ikke synlig grunnmursplast/topplst rundt hele boligen. Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes inn mot boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen, det er etablert drensrenne foran deler av boligen, men det kan ikke verifiseres at denne leder overflatevann bort fra boligen i tilstrekkelig grad. Forrige eier opplyste at det er har vært utfordringer med salt/kalkutslag og pussavskallinger som følge av fuktinnslag i kjelleren. Det ble på befaringen registrert bom i pusset grunnmur, forholdet vurderes å skyldes fukt bak puss. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn og hulltaking i utført vegg på soverom. Undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen. Det registreres i tillegg synlig salt/kalkutslag på grunnmur i trappegang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Basert på ovennevnte forhold vurderes dreneringen å ha passert sin levetid, det påvises tegn til funksjonssvikt og utskifting av drenering må påregnes.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament



Det registreres stedvise pussavskallinger på grunnmuren.

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller, Søyler/pilare (åpen fundamentering), Ringmur

Utleiedel er etablert med ringmur, hoveddelen av boligen har grunnmur med kjeller, deler av stue/kjøkken er etablert på åpen fundamentering.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller

Betong, Multimur (Støpt betong med multielement)

Deler av grunnmuren er vurdert å være oppført med multimur.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Avskalling av murpuss observeres stedvis på utsiden av grunnmuren, pussavskalling kan medføre redusert værbeskyttelse og økt risiko for fuktinntrenging. Eksakt årsak er ukjent. Innvendig registreres det bom i pusset grunnmur som vurderes å skyldes fukt i muren som følge av sviktende drenering. Puss med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing, og slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

6.3 Rom under terreng



Bilde fra fuktmåling i veggkonstruksjon på soverom.

Type rom under terreng

Delvis innredet

Kjelleren er innredet med gang, toalettrom, vaskerom, kjellerstue, soverom og boder.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ukjent

Eksakt årstall for innredning av kjeller er ikke kjent.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Deler av grunnmur er oppført i støpt betong med innvendig multimurelement (Multimur). Bruk av multimurelementer ved oppføring av grunnmurer var en vanlig byggemåte fra sent 70-tall og et stykke inn på 90-tallet. Det viste seg imidlertid at bruk av multimur, særlig under terreng, var en uheldig løsning. Dette fordi konstruksjonen er svak for fuktpåkjenning, og risikoen for betydelige skader er stor uten at det er symptom på dette på innvendige overflater. Det er benyttet hull fra tidligere utført hulltaking i nedre del av vegg i soverom for å utføre fuktmåling. Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles et fukttinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader (Relativ fuktighet ble målt til 83,0 prosent, ved 16,6 celsius). Sviktende drenering vurderes til å være en sannsynlig medvirkende årsak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader, i ytterste konsekvens så må alt av organiske materialer mot murflater fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder kun ytterligere undersøkelser/kartlegging.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000****6.4 Balkong, terrasse, platting: Hoveddel**

Det registreres skjevheter i rekkverk/mur.

Type**Terrasse**

Sør-vestvendt terrasse på 40 m2 ved inngangsparti. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre og lettklinkerblokker. Terrassen har utebelysning og et takoverbygg på ca 11 2m. Gulvflater belagt med terrassebord.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Basert på synlige materialer og byggemåte så vurderes det at terrassen er oppgradert i nyere tid. Eksakt omfang og årstall for utførte arbeider er ikke kjent.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Nei

Er det krav til rekkverk?

Nei

Er balkong / terrassen teknet?

Nei**Oppsummering av balkong, terrasse, platting****TG-2**

Det registreres skjevheter og tegn til skjevsetninger på rekkverk/mur av lettklinker. Det er usikkert om negativ utvikling fortsatt er gjeldende eller om utviklingen har stoppet/er stabil.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppretting av skjevt rekkverk/mur anbefales.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Utleiedel**Type****Platting**

Utgang fra stue til sør-vestvendt platting på 7 m2. Platting i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall og tre. Plattingen er belagt med utetepepe.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

Gjennomgående sprekk i plattingen.

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Ja

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

Det registreres en langsgående sprekk plattingen og skjevheter som vurderes å skyldes setninger i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold bør påregnes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.6 Vinduer og dører



Vinduer er værslitte.

Beskrivelse

Boligen har profilerte entrédører. Vinduer med karmen av tre og med to og tre-lags glass. Varevinduer i kjelleretasjen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Basert på datomerking mellom glass er ett vindu på soverom skiftet i 2023, øvrige vinduer i boligen er fra byggeår og 1994.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Karmen er værslitte. Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) på varevinduer er uttørket og stedvis løsnet. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under enkelte vinduer, forholdet kan føre til fuktoppsug i treverket, forkorte levetiden og vanskeliggjør overflatebehandling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling og justeringer/smøring må påregnes, alternativt bør det vurderes å skifte vinduene som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

6.7 Yttervegger



Luftespalter er stedvis tettet med byggeskum.



Kledningen er stedvis avsluttet nærme terreng.

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det registreres stedvis værslitt kledning. Det er benyttet klosser og stedvis byggeskum som musesperre bak kledning, forholdet hindrer nødvendig ventilasjon og kan føre til fuktskader og råte i veggkonstruksjonen. Det er ikke montert musesperre bak enkelte hjørnebord/i ytterhjørner. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen. Det er stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget, forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Det anbefales at byggeskum fjernes og at det etableres tilstrekkelig musetetting bak kledning der dette mangler. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

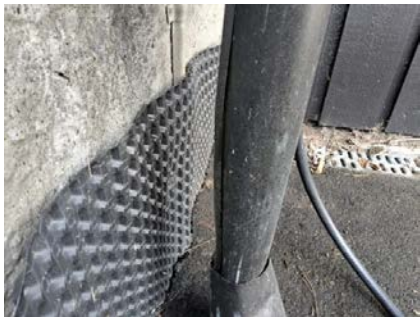
TG-IU

Utvendig loftsluke lot seg ikke åpne på befaringsdagen. Deler av kaldtloftet ble ikke undersøkt grunnet redusert/ingen tilkomstmulighet. Deler av loftet ble besiktiget etter beste evne (stikkprøveprinsippet ble benyttet). Det ble ikke registrert tegn til negative forhold i de deler som lot seg inspisere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon bør etableres.

6.9 Renner og nedløp



Det registreres buling på taknedløp.

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng. Det registreres motfall og stående vannsamling i enkelte takrenner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rensing av takrenner bør påregnes. En utbedring av skader og mangelfullt fall bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.	

TG-2

6.10 Takkonstruksjon



Boligen er oppført med saltak.

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	

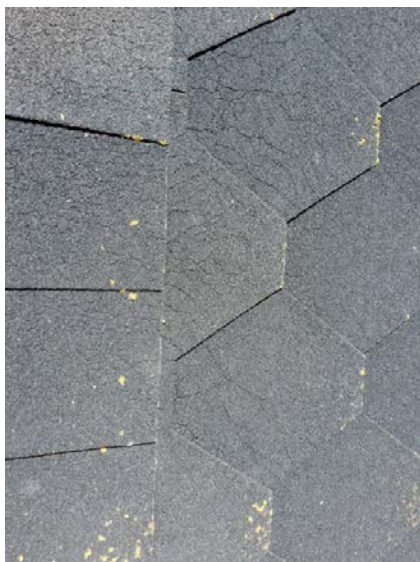
TG-1

6.11 Taktekking



Kramper "krabber" opp.

Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det vurderes at taktekking er skiftet etter byggeår, men alder på denne er ukjent.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja



Pappshingelen er krakelert.

Oppsummering av takteking

TG-3

Symptomer på slitasje, elde og nedsatt funksjon i taktekingen er registrert. Det observeres enkelte manglende striper med pappshingel, disse ser ut til å nylig ha blåst bort. Pappshingel er ikke montert i henhold til leggeanvisning (det er benyttet kramper istedenfor pappspiker) og det registreres at kramper har "krabbet" opp, noe som medfører at nedre del på pappshingelen blir løftet opp og dermed blir utsatt vind. Dette vurderes som en sannsynlig årsak til at pappshingelen har løsnet, forholdet medfører at det er høy risiko for at ytterligere skader og lekkasjer kan oppstå.

Til informasjon: Selger har etter befaringen montert ny pappshingel i området der dette manglet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Taktekingen må oppgraderes.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.12 Utstyr på tak



Det er etablert takstige på taket.

Er det krav til snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-1

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn



Etasjeskiller er kontrollert med nivelleringslaser.

Type

Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre.

Kjelleretasje:

Det registreres skjevhet på soverom og i kjelleestue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 16mm i soverom og 28 mm i kjellerstue.

1. Etasje:

Det registreres lokal skjevhet innenfor 2 meter på kjøkken i hoveddel, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 13mm.

Årsaken til skjevhetene er ikke kjent, det bemerkes at skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.

6.14 Ildsted/Skorstein



Innkassing i kjelleretasje er plassert tett mot pipen.

Type pipe Tegl

Boligen har to piper.

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn

Vedovn i stue.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? Ja

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra taket

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-3

Avstand fra pipe til brennbart materiale vurderes til å være ikke tilstrekkelig med tanke på brannsikkerhet. Kasse i kjeller og kjøkkeninnredning vurderes til å være nærmere enn 230 mm til røykløpets indre flate.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Utbedringskostnader

Ingen umiddelbar kostnad

6.15 Kjøkken: Hoveddel



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oversiktsbilde kjøkken.



Avtrekkseffekten er testet med papir.

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Åpen kjøkkenløsning. Innredningen er fra . Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenøy. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Komfyrvakt. Opplegg for frittstående kjøleskap med fryser. Gulvflater belagt med parkett. Vegg og himlingsflater i malte flater. Glassplater montert på vegg bak kjøkkenvask og platetopp.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

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

6.16 Kjøkken: Utleiedel



Fliser har løsnet og sprukket.



Avtrekkseffekten er testet med papir.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Beskrivelse:

Åpen kjøkkenløsning. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av Laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående stekeovn og kjøleskap. Gulvflater belagt med beleg. Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og takplater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Vurdering:

Det registreres enkelte løse fliser på vegg ved kjøkkenvask, eksakt årsak er ikke kjent.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Årsak til at fliser på vegg ved vask har løsnet bør undersøkes nærmere, og remontering av fliser anbefales.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

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

6.17 Lovlighet



Vegghengt brannslukningsapparat.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt plantegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Ja

Innredet kjeller er ifølge forrige salgsoppgave ikke byggemeldt, og rom i kjelleretasjen er derfor ikke godkjent for varig opphold.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Ja

Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er avdekket forhold som tyder på at boligen ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Veggkonstruksjon mellom hoveddel og uteiedel er delvis åpen i bod. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Da kjelleretasjen ikke er godkjent for varig opphold så er det ikke avvik på krav til rømning.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

6.18 Toalettrom: Hoveddel – Kjelleretasje



Oversiktsbilde toalettrom.

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner? Ja

Er det manglende dreneringsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner? Ja

Oppsummering av toalettrom**TG-2****Beskrivelse:**

Flislagt gulv. Flislagte vegger. Vegghengt servantinnredning med dør. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Vegghengt toalett.

Vurdering:

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygde sisterner. Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturskjell inne og ute og når det er vindstilt, og rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres en automatisk vannstopper i tilknytning til innebygget sisterner uten dreksåpning. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluftsspalte i dør for optimal ventilering

6.19 Toalettrom: Utleiedel

Oversiktsbilde toalettrom.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygde sisterner?

Nei

Oppsummering av toalettrom**TG-2****Beskrivelse:**

Gulvflate belagt med gulvbelegg. Tapetserte veggflater. Takplater i himling. Ovenpåliggende servant med to-greps armatur. Gulvstående toalett.

Vurdering:

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

6.20 Trapp: Kjelleretasje - 1. Etasje (Hoveddel)



Trappen mangler håndløpere.

Beskrivelse

Lukket trapp av tre kjelleretasje og 1. etasje.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp

TG-2

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere håndløper på veggen for bedre sikkerhet.

6.21 Trapp: Kjelleretasje - 1. Etasje (Utleiedel)



Trappen har ikke håndløper på begge sider.

Beskrivelse

Åpen trapp av betong mellom kjelleretasje og 1. etasje.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Trappen har ikke håndløper på begge sider som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.22 Avløpsrør



Stakeluke er plassert i kjelleretasje.

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

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Deler av avløpsanlegget er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres sen avrenning i servant på bad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger. Det ble ikke registrert behov for øvrige tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på avløpsrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.23 Vannledninger



Hovedstoppekran er plassert i kjeller.

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Deler av vannrørene er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet høy alder/tilstand. Konsekvens er usikker restlevetid/funksjon. Rørapplegg til utekran bærer ikke preg av fagmessig god utførelse, det registreres knekker i bøyd rør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder, og knekker i rør så kan skader plutselig oppstå på. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken/toalettrom vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør og hovedstoppekran.

6.24 Elektrisk



Sikringskap til hoveddel er plassert i kjeller.

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

Ja

Oppsummering av elektrisk

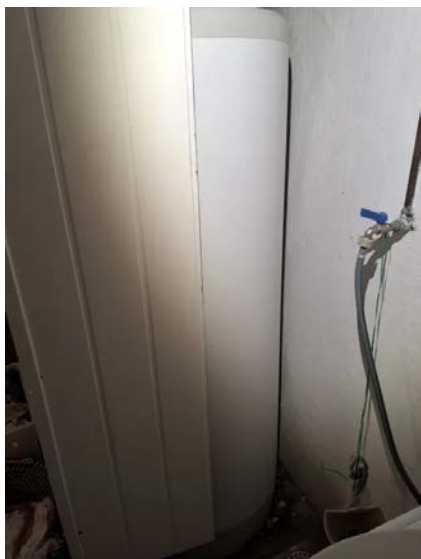
TG-1

Det er gjennomført en elkontroll datert 12.01.2024 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig. Det bemerkes at dette ikke er en garanti for at anlegget er feilfritt.



Sikringskap til uteiedel er plassert i trappegang.

6.25 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder er delvis kasset inn.

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2018

Størrelse

287 L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Ja

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-IU

Varmtvannsberederen er delvis innbygd, noe som medfører at støpsel ikke er tilgjengelig for kontroll.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst til støpsel anbefales etablert.

6.26 Ventilasjon



Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegger.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og periodvis mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Naturlig ventilasjon i boligen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.



Overisiktsbilde bad.



Bilde fra fuktmåling i veggkonstruksjon tilstøtende våtsone.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og flislagte veggflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er oppgradert i 2022.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1

Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt for å fange opp en eventuell negativ utvikling.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Vegghengt høyskap. Dusjnise med glassvegg. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vegghengt toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Det bør etableres en automatisk vannstopper i tilknytning til innebygget sistene uten drepsåpning.	

Ventilasjon

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

Fuktmåling

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framlagt dokumentasjon med bilder tatt under oppføring.	

6.28 Våtrom: Bad - Utleiedel



Oversiktsbilde bad.



Avtrekksvifte er defekt.

Overflate

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

Oppsummering av overflater

TG-2

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett på grunn av manglende adkomst for måling. Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt for å fange opp en eventuell negativ utvikling.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta tilstrekkelig undersøkelse av sluket. Utførelse vedrørende tettedetaljer/tilstand er ukjent. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger i påvente av en oppgradering av rommet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys. Dusjkabinett med dusjarmatur. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-3

Baderomsviften er defekt. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneløst klima.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Reparasjon/utskifting av avtrekksvifte bør påregnes.

Utbedringskostnader ventilasjon

Under 10 000

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt

TG-IU

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.29 Våtrom: Vaskerom



Det er ikke etablert membran på gulv/veggflater i rommet.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering.

Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

På bakgrunn av alderen til for eksempel rørapplegg, tekniske installasjoner, tettesjikt og lignende er det grunn til å varsle om at forventet levetid vurderes til å være overskredet, med den risiko dette innebærer.

Fallforhold i sluksonen fører ikke til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet i nedslagsfeltet, det registreres vannsamlinger på gulv etter vannsøl fra vaskemaskin. Det er ikke benyttet tettesjikt/membran i våtsoner, noe som gjør at gjeldende krav for våtrom ikke er oppfylt.

Ventilasjonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig. Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

Basert på alle ovennevnte forhold vurderes det at gjeldende krav for våtrom ikke er oppfylt og våtrommet (med tilhørende bygningsdeler) har være passert sin levetid.

Anbefalte tiltak

Totalrenovering av våtrommet må påregnes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.30 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Gulv: Parkett, vegg-til-vegg teppe, fliser og gulvbelegg.

Vegg: Malte tapetserte flater, tapetserte flater, veggplater, malte flater og fliser.

Himling: Malte flater og takplater

Oppsummering av øvrig

TG-1

Basert på alder så vurderes det at overflatene er funksjonelle med normal bruksslitasje.

6.31 Øvrig: Varmepumpe



Varmepumpe er plassert i stue.

Beskrivelse

Luft til luft varmpumpe plassert i stue.

Oppsummering av øvrig

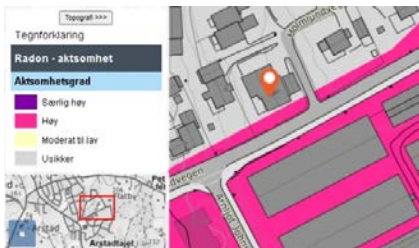
TG-IU

Det er ikke kjent når det sist ble gjennomført service på varmpumpen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i at tilstand på varmpumpen er ukjent, anbefales det at det gjennomføres en service/kontroll av varmpumpen.

6.32 Øvrig: Radon



Kartutsnitt - NGU Radonkart.

Beskrivelse

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

Oppsummering av øvrig

TG-3

Forrige eier opplyser at det er utført en hurtigmåling (72 timer) av radon og verdiene er høyere enn statens anbefalinger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres langtids radonmåling. Basert på resultat fra hurtigmåling bør det påregnes tiltak for å redusere radonnivået i boligen.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.33 Øvrig: Stikkledninger

Beskrivelse

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Utvendige vann- og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Redusert/usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

6.34 Øvrig: Frittstående bygg



Frittstående uthus.

Beskrivelse

Frittstående uthus med tre rom benyttet som boder. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med pappsHINGEL. Deler av konstruksjonen er isolert.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen. Det ble ikke registrert tegn til vesentlige avvik som tilsier at det er behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.35 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.36 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.37 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.38 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213250170	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rene Enerhaugen	Mari Lystad Karlsen
Gateadresse	
Holmlundvegen 8A	
Poststed	Postnr
OTTESTAD	2312
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalnr.	8095296

Document reference: 1213250170

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fukt på vegg som er bygget rundt varmtvannstank. Det er sprut i fra avløpet til vaskemaskinen

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Renovering av bad

Arbeid utført av

Ringsaker rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Totalt renoveret bad

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

Beskrivelse

Tett sluk på vaskerom i kjeller. Blitt spylt av rørlegger

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Litt saltavleiring i trappoppgang fra vaskerom til utgangsdør bak huset. Kjellervegg i oppholdsrom er behandlet med slemming som puster, pluss at det er ventilerte rom, så ingen kondens eller luktpåger i kjeller.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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 skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nye stikkontakter og lys på soverom. Det elektriske på nytt bad.

Arbeid utført av

KB elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El-kontroll i 2024

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Installert elbil lader i 2022

Document reference: 1213250170

- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling
Ar
Verdi
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1213250170

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1213250170

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
René Enerhaugen	7f11ac43231e6db9d379e3 d23b5f3f84ab36f3c3	17.09.2025 05:10:45 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mari Lystad Karlsen	03f9495cb1a5d4a6eb16c e94889a24d9122a71f6	18.09.2025 08:58:26 UTC	Signer authenticated by One time code

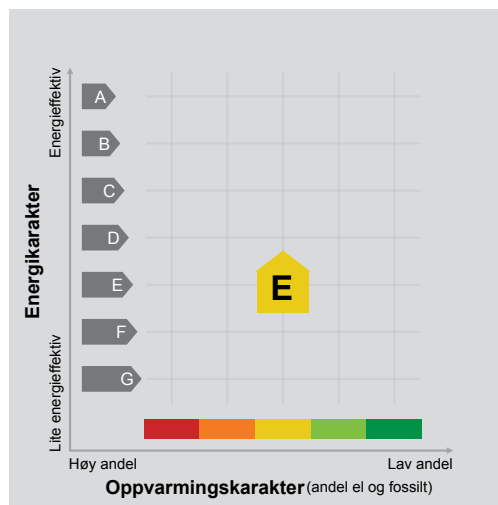
Document reference: 1213250170

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

ENERGIATTEST



Adresse	Holmlundvegen 8A
Postnummer	2312
Sted	OTTESTAD
Kommunenavn	Stange
Gårdsnummer	16
Bruksnummer	95
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	152944543
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-176327
Dato	03.10.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Holmlundvegen 8A - Nabolaget Øvre Bekkelaget/Steen - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Tønseth	3 min
Totalt 14 ulike linjer	
0.3 km	
Hamar stasjon	9 min
Linje F6, RE10, RE11, R60	
4.3 km	
Oslo Gardermoen	54 min

Skoler

Hoberg skole (1-7 kl.)	4 min
408 elever, 29 klasser	
0.3 km	
Arstad skole (1-7 kl.)	15 min
264 elever, 16 klasser	
1.4 km	
Steinerskolen på Hedemarken (1-10 kl.)	5 min
206 elever, 12 klasser	
2.5 km	
Ottestad ungdomsskole (8-10 kl.)	16 min
279 elever, 21 klasser	
1.4 km	
Jønsberg landbruksskole	7 min
219 elever, 6 klasser	
7 km	
Stange videregående skole	11 min
550 elever, 23 klasser	
8.3 km	

«Rolig område. Kort vei til Hamar.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

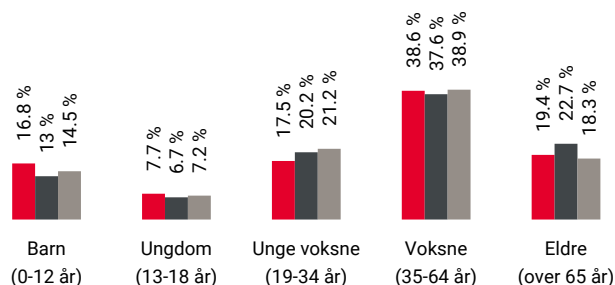
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Bekkelaget/Steen	1 204	491
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Holmlund barnehage (1-5 år)	6 min
83 barn	
0.5 km	
Hoberg barnehage (1-5 år)	9 min
45 barn	
0.8 km	
Steinerbarnehagen på Hedemarken (1-5...)	4 min
71 barn	
2.4 km	

Dagligvare

Rema 1000 Ottestad	3 min
Kiwi Ottestad	3 min
PostNord	0.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Gateparkering

Lett 88/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100

Sport

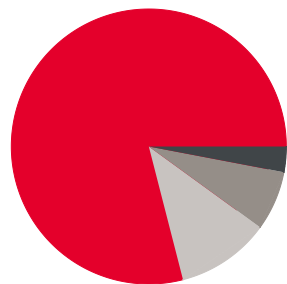
⚽ Høgvollvegen ball-løkke 4 min 🚶
Ballspill 0.4 km

⚽ Hoberg skole 4 min 🚶
Ballspill 0.4 km

🚴 Spenst Ottestad 16 min 🚶

🚴 PDL Center Hamar 7 min 🚗

Boligmasse



79% enebolig
3% rekkehus
7% blokk
11% annet

Varer/Tjenester



Vikasenteret

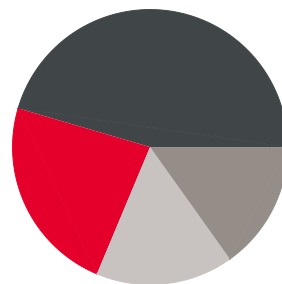
5 min 🚗



Boots apotek Vikasenteret

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



23% i barnehagealder
45% 6-12 år
15% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

46%

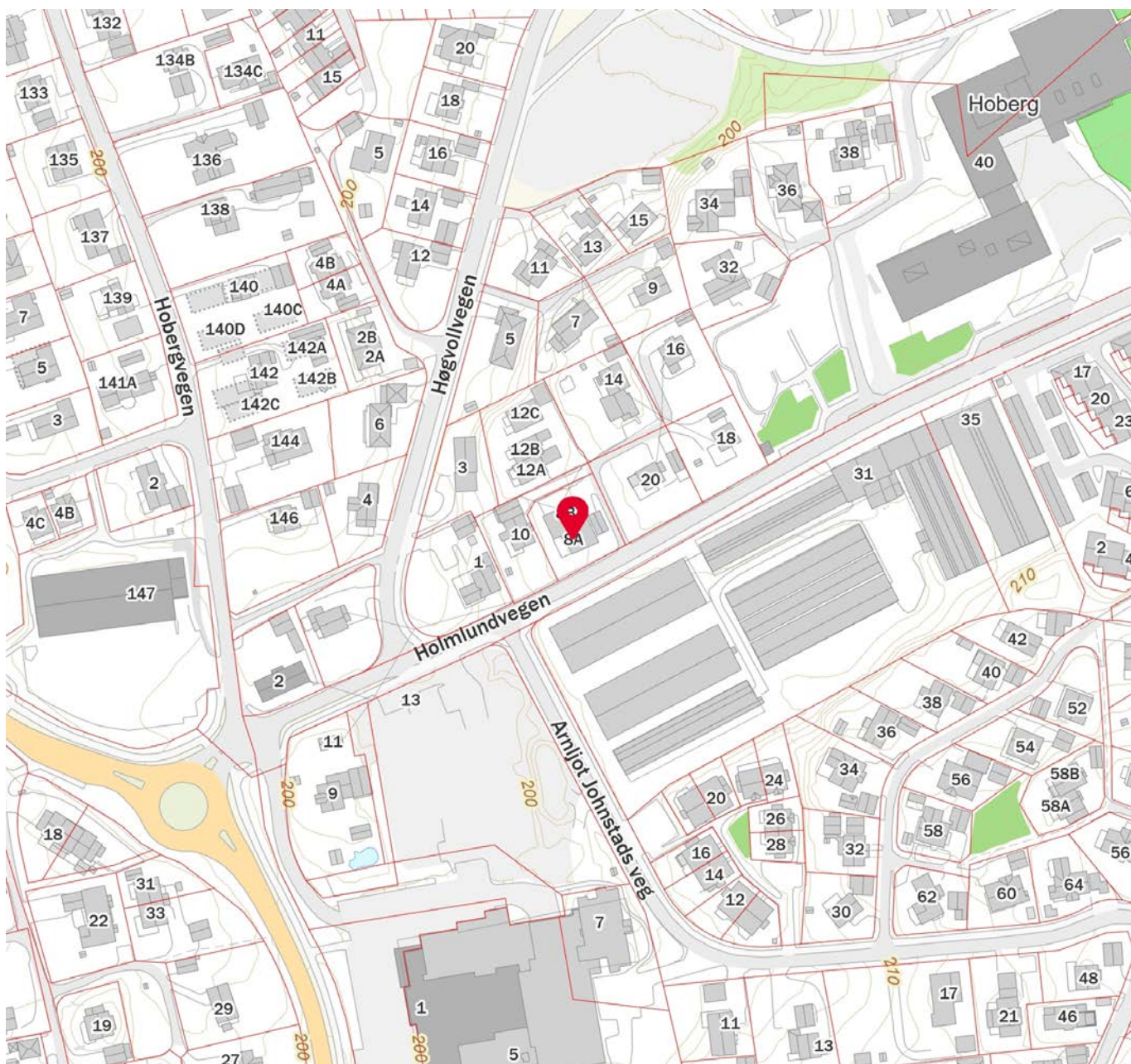
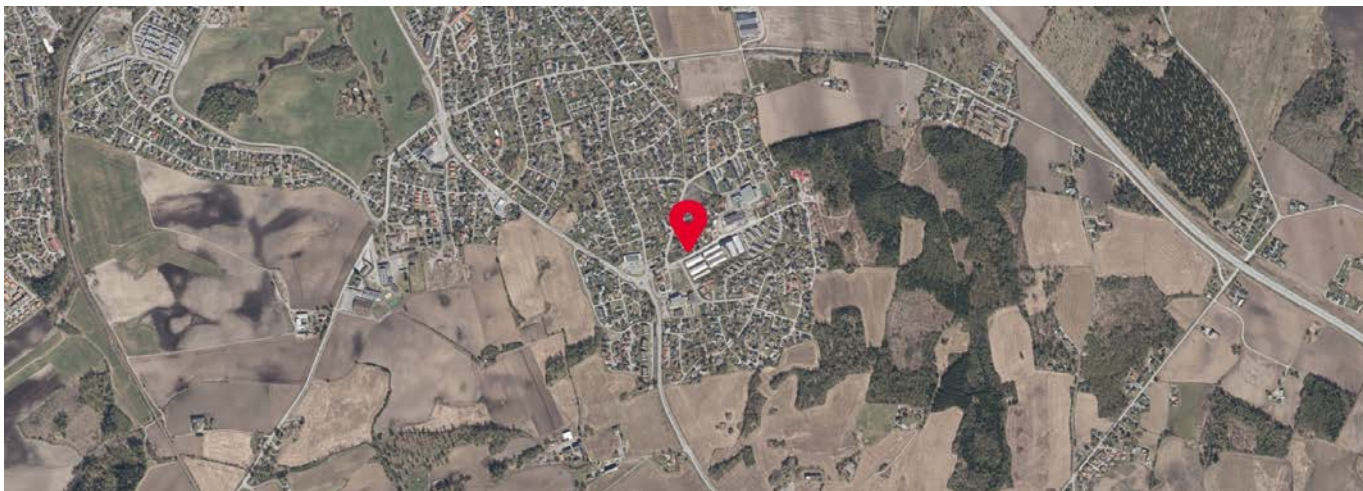
Øvre Bekkelaget/Steen

Hamar

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Holmlundvegen 8A
2312 OTTESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Lien

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre