



aktiv.

Holmlundvegen 64, 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 7 600 000,-
Omkostn.: Kr 191 350,-
Total ink omk.: Kr 7 791 350,-
Selger: Oliver Severin Mulelid-Tynes
og Monica Mulelid-Tynes

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 200 m²/253 m²
Tomtstr.: 1550.9 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 16, bnr. 319
Oppdragsnr.: 1213250126

DITT NYE HJEM?

Velkommen til Holmlundvegen 64!

Dette er en flott eiendom med en stor og frodig hage. Eneboligen byr på blant annet fire soverom, to bad og to stuer. De fleste overflater er oppgradert de senere år og boligen fremstår som lys og innbydende. Eiendommen består også av en dobbelgarasje med tilbygget carport. Her bor du med gangavstand til både barnehager, skoler, dagligvarebutikk og bussforbindelse. Det er turområder rett i bakkant av boligen. Boligen ligger i en rolig gate på et veletablert og barnevennlig boligfelt.

- Fire lyse soverom
- Stue og bad i begge etasjer
- Stor hage med god plass
- God lageringsplass
- Dobbeltgarasje med carport
- Umiddelbar nærhet til barnehage og barneskole

Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	57
Egenerklæring	88
Energiattest	93
Nabolagsprofil	94
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 200 m²

BRA - e: 53 m²

BRA totalt: 253 m²

TBA: 22 m²

Enebolig.

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 112 m² Entré, gang, bad, to soverom, stue, kjøkken og bod.

Kjeller

BRA-i: 88 m² Gang, bad, kjellerstue, to soverom og to boder.

TBA

22 m² Terrasse.

Garasje.

BRA-e: 53 m² Garasje.

Tomt

Eiertomt på ca. 1 550 m². Stor og frodig tomt som er opparbeidet med plenarealer, trær, busker og diverse beplantning. Eiendommen er delvis innhegnet med gjerde og hekk. Gruset innkjøring og gårdsplass foran garasje/carport med belegningsstein.

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. 2,7 km til Vikasenteret med blant annet dagligvarebutikk, apotek, blomsterbutikk mm. Nærmeste dagligvarebutikk er Kiwi og Rema 1000 som begge ligger ca. 600 meter fra boligen. Det er ca. 4,5 km til Hamar sentrum, med et rikt utvalg av butikker og ulike servicefasiliteter.

Hamar kan ellers by på en rekke flotte restauranter og kaféer. Victoriahaven, Il Teatro, Nagomi og Stallgården er eksempler på hyggelige steder hvor god mat kan nytes. Kafé Larsen og Kai og Mattis er svært populære kaféer med lun atmosfære og gode kaker. CC Hamar er et kjøpesenter med over 80 butikker og spisesteder. Her finnes det noe for alle og enhver. 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. 1,5 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 grenser til Holmlund barnehage og Hoberg barneskole, så hit er det bokstavelig talt kun et steinkast. For de litt større er det ca. 1,4 km til Ottestad ungdomsskole. Videregående skoler på Stange og i Hamar.

Byggemåte

Enebolig oppført i 1974. Grunnmur av lettklinkerblokker. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Vinduer og balkongdør med i forskjellig utførelse fra forskjellige årstall.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 06.06.2025, 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:

- Drenering: Terreng på øst og sørsiden av boligen er tilnærmet flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Det vurderes at dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

- Balkong, terrasse, platting: Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 70 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende med høy sannsynlighet krav på oppføringstidspunktet.
- Vinduer og dører: Med tanke på oppnådd alder på kjøkkenvindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det registreres tregghet og slark i lukkemekanismen på vinduer i soverom i 1. Etasje. Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under vinduer, forholdet kan føre til fuktoppsug i trevirket, forkorte levetiden og vanskeliggjør overflatebehandling. Det registreres værslitte vannbrettbeslag.
- Yttervegger: Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning på opprinnelig del av bygget. Dette har medført stedvis redusert lufting, kledningen bærer ikke preg av å være negativt påvirket. Det er ikke montert musesperre bak hjørnebord i ett ytterhjørne (vest-siden av entré), forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen.
- Loft: Luftespaltene mellom taksperrene er stedvis tettet med isolasjon og det ble observert misfarging i takkonstruksjonen som tyder på dårlig ventilering av bygningsdelen. Det ble ikke målt forhøyet trefuktighet i taktro (piggmåling: 8,0 vektprosent). Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Stikkprøveprinsippet er benyttet i områder med tilkomstmulighet.
- Takkonstruksjon: Se avsnitt om kaldtloft.
- 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. Det registreres lokalt avvik i kjellerstue innenfor 2 meter hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 16 mm. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent. Det ble ikke registrert vesentlige avvik i øvrige kontrollerte rom. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm.
- Trapp: Rekkverk måles stedvis til en høyde under 90cm. Åpninger i rekkverket er over 10cm og utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko. Trappen har ikke håndløper på begge sider. TG2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. TG2:
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 i 1. etasje.
- Vannledninger: Deler av vannrørene er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på vannrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.
- Elektrisk: El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
- Membran, tettesjikt og sluk på våtrom 1. etasje: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

- Overflater våtrom kjelleretasje: Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett på grunn av manglende adkomst for måling. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.
- Ventilasjon våtrom kjelleretasje: Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og ventilerings av rommet blir redusert.
- Innvendige overflater: Basert på alder så vurderes det at overflatene er funksjonelle med normal bruksslitasje. Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser i entré. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt for å kartlegge eventuell negativ utvikling.
- Varmepumpe: Det er ikke kjent når det sist ble gjennomført service på varmpumpen og huseier opplyser at varmpumpen ikke har blitt benyttet i sitt eie. Utdel til varmpumpe er plassert på ett provisorisk stativ og det registreres påbegynnende råteskader.
- Stikkledninger: Utvendige vann- og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert og har redusert/usikker restlevetid.

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

- Membran, tettesjikt og sluk på våtrom i kjelleretasje: Det vurderes at det ikke er benyttet tettesjikt/membran i våtsoner, noe som gjør at gjeldende krav for våtrom ikke er oppfylt.
- Garasje: Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningen. Det registreres synlige skjevheter i vedskjul, eksakt årsak er ikke kjent. Det ble ikke registrert tegn til vesentlige avvik som tilsier at det er behov for tiltak utover normalt vedlikehold på øvrige deler av bygningen.

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:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?: Ja, gjelder kun bad/våtrom i kjeller. M-eiendomsservice har gjort rørleggerarbeid med ny servant samt dusjkabinett. Vegger og flis malt på egeninnsats. Arbeid utført av M-eiendomsservice.
13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?: Ja, Easee ladeboks satt opp av KB-elektro. Dokumentasjon i boligmappa.
18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?: Ja, gjort av tidligere eiere.
- 18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?: Ja, imøst av tidligere eiere, rømningsveier utbedret av oss etter at det etter overtakelse ble oppdaget at rømningsveier på soverommene var for små. Rømningsveier er oppgradert til standard som var byggemeldt og lå til grunn i omsøking.

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, området er regulert for fortetting med høy utnyttelse.

21. Er det foretatt radonmåling?: Ja, målt til over 300 med lukkede vinduer. Utbedret ved radonsug fra godkjent installatør og har nå bare sporverdier.

21. Radonmåling: År: 2025. Verdi: 26.

Tilleggskommentar: Platetopp på kjøkkenet er ødelagt (knust) og må erstattes. Lampe på rosa barnerom og hvit lampe over spisestue følger ikke med. Hvit og treverk stringhylle på kjøkken og bambushylle over sofa på stue følger ikke med.

Innhold

Eiendommens bygningsmasse består av eneboligen oppført i 1974 på ca. 200 m² og dobbelgarasje med carport på ca. 53 m².

Totale areal for alle bygg og rom:

BRA-i: 200 m²

BRA-e: 53 m²

BRA totalt: 253 m²

TBA: 22 m²

Boligens bruksareal og romfordeling fordelt på etasje:

1. etasje

BRA-i: 112 m². Entre, gang, bad, to soverom, stue, kjøkken og bod.

Kjeller

BRA-i: 88 m². Gang, bad, kjellerstue, to soverom og to boder.

Boligens øvrige areal:

TBA: 22 m². Terrasse.

Tilleggsbygningers areal:

BRA-e: 53 m². Garasje.

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

Arealbegreper:

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

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

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

Innbo og løsøre

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen ligger vedlagt i salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Lampe på rosa barnerom og hvit lampe over spisestue følger ikke med. Hvit og treverk stringhylle på kjøkken og bambushylle over sofa på stue følger ikke med.

Hvitevarer

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

Parkering

Det er dobbelgarasje på eiendommen med tilbygget carport i forkant. Ellers god med biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2005, 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 2025.

Feiing ble utført siste gang i 2024. Tilsyn ble sist gang utført i 2022, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Vedfyring:

- Lukket peis i stue.

Elektrisitet:

- Gulvvarme i entré og på begge bad.
- Luft-til-luft varmepumpe i stue og i trappegang.
- Panelovner på enkelte rom.

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 7 600 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 30 917,- i 2024. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

For 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 6 584,-.

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 871 198 per 31.12.2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 484 792 per 31.12.2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 16, bruksnummer 319 i Stange kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 102316, tinglyst den 16.04.1973. Gjelder rettigheter iflg. skjøte.

Bestemmelse om gjerde. Salgsobjektet har gjerdeplikt mot eiendom mot nordvest med gnr./bnr. 16/88.

Følgende tinglyste rettigheter vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 1003406, tinglyst den 30.05.1973. Gjelder bestemmelse om veg.

Salgsobjektet har veirett over naboeiendom i sørøst med gnr./bnr. 16/92. Eiendommen har i dag etablert egen innkjøring fra kommunal vei.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg enebolig i en etasje i 1974. Det er i denne anmerket følgende: Når kommunale ledninger kommer i området må avløp tilkobles disse. Forøvrig mangler noe puss i kjeller. Eiendommen ble tilkoblet offentlig avløp i 1975.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse.

Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen for eneboligen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk. På fasade mot nord er det satt inn to vinduer ved inngangsparti som ikke fremkommer av byggetegninger. På fasade mot sør er det ved terrasse tre vinduer og dør og ikke fire vinduer og dør som fremkommer av byggetegninger.

Ett soverom, kjøkken og spisestue har inntegnet doble vinduer, men her er det kun et enkelt vindu i hvert av rommene. Vindu i gang som fremkommer av byggetegninger eksisterer ikke

Det er mottatt byggetegninger for garasje med tilbygget carport i 2002. Denne samsvarer med dagens bygg. Det er gitt samtykke fra nabo med tillatelse til å føre opp carport som tilbygg i en avstand på inntil 0 meter fra dens felles tomtegrense. Ved oppføring av eventuell bygning på naboeiendommen må eier av salgsobjektet stå for eventuelle branntekniske tiltak/merkostnader i forbindelse med bygging.

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 boligbebyggelse. Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Ottestad, fra 2011, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligområde. Eiendommen grenser mot friområde og barnehage mot nordøst og barneskole mot vest.

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 (sett inn antall) bruksenhet(er).

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

190 000 (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))

191 350 (Omkostninger totalt)

207 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

210 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 791 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 807 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 810 050 (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 191 350

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 kr 14 000 000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 0,9% 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,-), markeds pakke (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

Eiendomsmegler

Katrine Bakken Larsen
Eiendomsmegler
katrine.bakken.larsen@aktiv.no

Tlf: 404 84 799 Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS, Strandgata 61
2317 Hamar
Tlf: 625 55 820

Salgsoppgavedato

06.06.2025



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



Dette er en flott familiebolig med meget stor tomt.



Eiendommen er på ca. 1 500 m² og består av eneboligen med dobbelgarasje og tilbygget carport.



Den ligger i en rolig gate i Bekkelaget i Ottestad med umiddelbar nærhet til barnehage og barneskole.



Hyggelig inngangsparti med terrasseplattning og trapp opp til overbygd terrasse.



Du kommer inn i entréen som er tilbygget i 2010.



Her er det flislagt gulv med varmekabler og plass til sko og yttertøy.



Entréen leder videre inn til gangen som har en romslig skyvedørsgarderobe.



Det flislagte gulvet fra entréen er videreført.



Trappegang med adkomst til alle etasjens rom. På veggen i trappenedgangen er det montert varmepumpe som sprer varmen godt i begge etasjene.



Lys og trivelig stue med parkett på gulvet og downlights i taket.



Det er plass til sofagruppe og TV-møblement ved peisovnen.



Det er flere store vinduer i stuen som gir godt med lysinnslipp, samtidig som man kan nyte utsikten mot hagen.



Også i stuen er det montert varmepumpe som gir jevn og god varme.



Stuen går i vinkel og gir flere ulike møbleringsmuligheter.



Veggene er har lysmalte mdf-plater.



Perfekt plass for en hyggelig lese krok eller lekeplass for barna.



Stuen har god plass til en romslig spisestue med hyggelig utsyn og meget lite innsyn.



Kjøkkenet er skjermet fra stuen, men har likevel kort og direkte adkomst.



Fra stua er det utgang til veranda på ca. 22 m².



Overbygd veranda med god takhøyde.



Her er det god plass til utemøbler, blomster og annet som skaper et hyggelig utemiljø.



Terrassen er vendt mot sørvest, noe som gir gode solforhold. Leveggen gir lun og god skjerming.



Det er flott utsyn mot hagen fra verandaen. En port i rekkverket gir adkomst til hagen.



Stor, frodig og meget pent opparbeidet hage.



Hagen gir gode muligheter til å skape det utemiljøet du ønsker. Den er beplantet med diverse busker og trær og det er anlagt pene blomsterbed.



Tomten er delvis innhegnet med gjerde og hekk.



Solid kjøkken med innredning fra Sivesind.



Innredningen består av over- og underskap med lyse, profilerte fronter. Laminerte benkeplater med dobbel oppvaskkum i rustfritt stål. I benkeryggen er det fliser for enkel rengjøring.



Stekeovn og platetopp er integrert og medfølger i handelen. Det er ellers plass for frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.



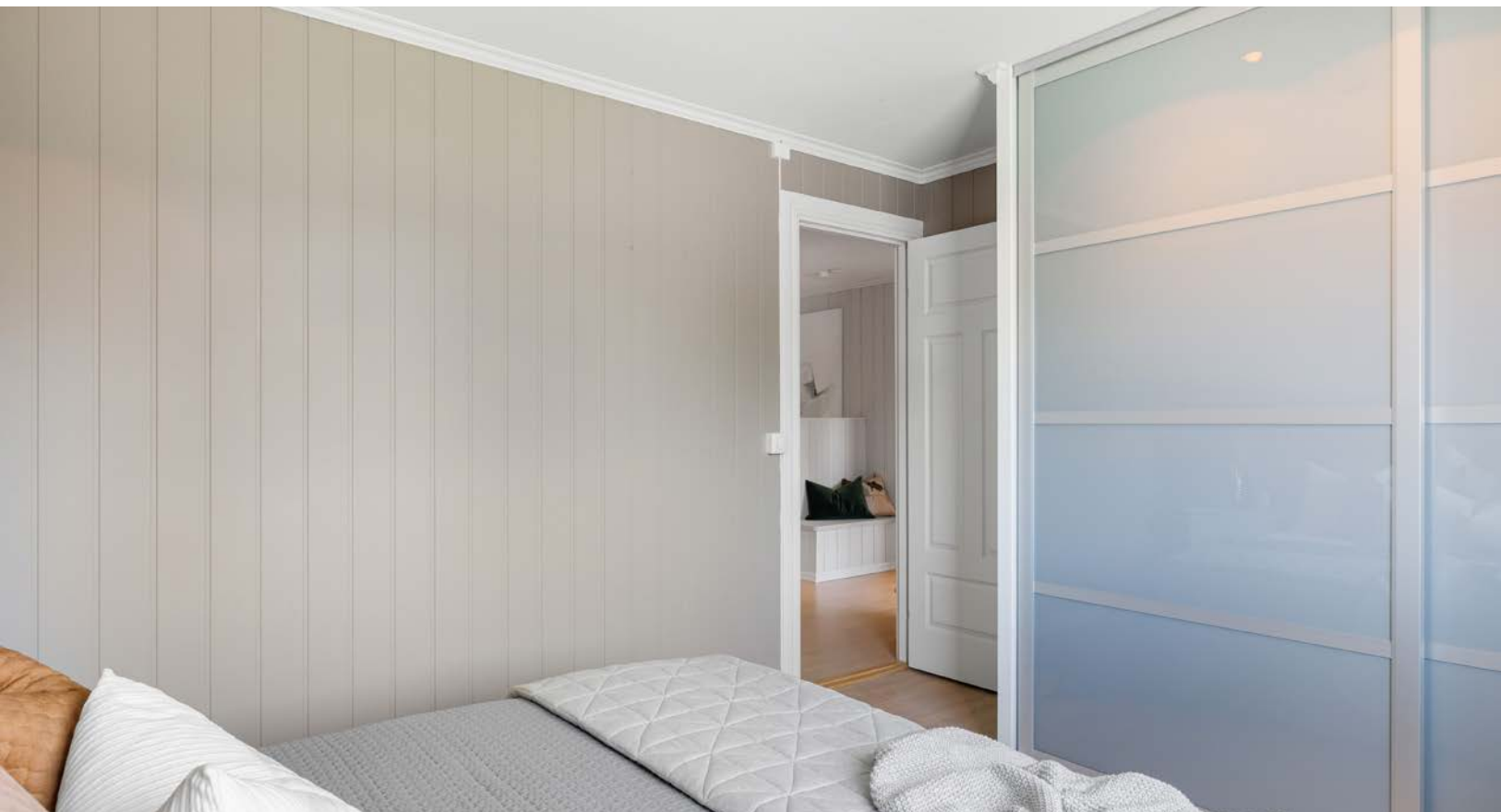
Fra gangen er det adkomst til soverom og bad.



Hovedsoverom som er malt i en behagelig bruntone.



Rommet vender ut mot hagen og har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Det er satt inn en takhøy garderobe med skyvedører.



Boligen har tilsammen fire soverom, to beliggende i 1. etasje og to i kjelleren.



Dette er et hyggelig barnerom med teppe på gulvet og tak og vegger malt i en dus rosafarge.



Det er plass til seng, garderobeskap og annet ønskelig.



Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Badet har en romslig baderomsinnredning med skap og heldekkende servant med ett-greps blande batteri. Speil på vegg og lyslist med downlights i overkant.



Badet er i tillegg utstyrt med en badstue, veggmontert toalett og dusj.



Dusjnise med glassfibervegg, dør og vegghengt dusjbatteri med regnfall.



Det er downlights i taket som gir god belysning.



Badstuen medfølger i salget.



Kjellergang med to garderober med skyvedører.



I kjelleren er det to soverom som begge egner seg fint som kontor, ungdomsrom eller gjesterom.



Rommet har gråmalte tak og vegger. Downlights i taket som i mange av de øvrige rommene i boligen.



Det er god plass til seng, garderobeskap, skrivebord og annet ønskelig.



Soverom nummer to i kjeller. Begge soverommene har varme i gulvet.



Rommet er innredet i samme utførelse som naborommet.





Stor og lys kjellerstue. Dette rommet kan også brukes som det femte soverommet.



Her er det plass til en romslig sofagruppe med tilhørende TV-møblement.



Også her er det varme i gulvet.



Rommet kan også egne seg fint som f.eks. et treningsrom.



Flislagt bad i kjeller med dusjkabinett og veggmontert baderomsinnredning med heldekkende servant. Speil med lys i overkant.



Rommet har gulvmontert toalett.



Stor bod i kjelleren som gir godt med lagringsplass.



Dette er en flott eiendom hvor hagen må oppleves.



Oversikts bilde av tomten.



Her bod du bokstavelig talt kun et steinkast fra både barnehage og barneskole.



Det er i tillegg kort vei til både dagligvarebutikker og bussforbindelse som tar deg enkelt til Hamar sentrum som ligger ca. 4,5 km fra boligen.



Eiendommen ligger skjermet til i Ottestad med skogarealer med turmuligheter rett i nærheten.



Eiendommen består av en dobbelgarasje med tilbygget carport i forkant av bygget.



Det er god plass inne i garasjen. Det er smøregrav med røropplegg for luft, installert lys. Smøregraven har full høyde for oppreist arbeid.



Pen og frodig hage som er opparbeidet med mange ulike elementer.



Her er det god plass for hele familien å boltre seg på.







Vedlegg

Holmlundvegen 64 2312 OTTESTAD

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1974

BRA: 200 m²

BRA-i: 200 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

13

TG-2

18

TG-3

2

TG-IU

3

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/32198>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Kjelleretasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det vurderes at det ikke er benyttet tettesjikt/membran i våtsoner, noe som gjør at gjeldende krav for våtrom ikke er oppfylt.

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.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: Ingen umiddelbar kostnad

Øvrig: Garasje

Oppsummering

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningen. Det registreres synlige skjevheter i vedskjul, eksakt årsak er ikke kjent. Det ble ikke registrert tegn til vesentlige avvik som tilsier at det er behov for tiltak utover normalt vedlikehold på øvrige deler av bygningen.

Anbefalte tiltak

Oppretting av skjevt vedskjul bør påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Terrang på øst og sørsiden av boligen er tilnærmet flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Det vurderes at dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men basert på alder så bør kjelleretasjen holdes under observasjon og oppgradering av dreneringen bør påregnes. Fall på terrang på øst og sørsiden av boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terrang skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 70 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende med høy sannsynlighet krav på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Vinduer og dører

Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder på kjøkkenvindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det registreres treghet og slark i lukkemekanismen på vinduer i soverom i 1. Etasje. Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under vinduer, forholdet kan føre til fuktoppsug i trevirket, forkorte levetiden og vanskeliggjør overflatebehandling. Det registreres værslette vannbrettbeslag.

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring av lukkemekanisme anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning på opprinnelig del av bygget. Dette har medført stedvis redusert lufting, kledningen bærer ikke preg av å være negativt påvirket. Det er ikke montert musesperre bak hjørnebord i ett ytterhjørne (vest-siden av entré), forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning i ytterhjørne.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Luftespaltene mellom taksperrene er stedvis tettet med isolasjon og det ble observert misfarging i takkonstruksjonen som tyder på dårlig ventilering av bygningsdelen. Det ble ikke målt forhøyet trefuktighet i taktro (piggmåling: 8,0 vektprosent). Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Stikkprøveprinsippet er benyttet i områder med tilkomstmulighet.

Anbefalte tiltak

Kaldtloftet bør holdes under jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Se avsnitt om kaldtloft.

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. Det registreres lokalt avvik i kjellerstue innenfor 2 meter hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 16 mm. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent. Det ble ikke registrert vesentlige avvik i øvrige kontrollerte rom. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm.

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.

Trapp

Oppsummering

Rekkverk måles stedvis til en høyde under 90cm. Åpninger i rekkverket er over 10cm og utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko. Trappen har ikke håndløper på begge sider. TG2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiller slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

TG2:

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 i 1. etasje.

Anbefalte tiltak

På grunn av sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrørene er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på vannrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

Elektrisk

Oppsummering

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

Det vurderes at deler av utførte arbeider på anlegget mangler dokumentasjon. Arbeidene ble utført i regi av en tidligere eier. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene.

Anbefalte tiltak

TG2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring og det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Våtrom: 1. Etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Våtrom: Kjelleretasje

Oppsummering av overflater

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett på grunn av manglende adkomst for måling. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

Anbefalte tiltak overflater

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

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og ventilerings av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft (f.eks. spalte i dør) for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Basert på alder så vurderes det at overflatene er funksjonelle med normal bruksslitasje. Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser i entré. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt for å kartlegge eventuell negativ utvikling.

Øvrig: Varmepumpe

Oppsummering

Det er ikke kjent når det sist ble gjennomført service på varmepumpen og huseier opplyser at varmepumpen ikke har blitt benyttet i sitt eie.

Anbefalte tiltak

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

Øvrig: Varmepumpe

Oppsummering

Utedel til varmepumpe er plassert på ett provisorisk stativ og det registreres påbegynnende råteskader.

Anbefalte tiltak

Utskifting til stativ av egnet materiale anbefales.

Øvrig: Stikkledninger

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Hovedparten av innvendig grunnmur er utlektet og kledd med panelplater/gips. På bakgrunn av dette er hovedparten av grunnmuren ikke tilgjengelig for visuelle undersøkelser. Eventuelle riss/sprekker i grunnmuren vil ikke la seg påvise.

Våtrom: 1. Etasje

Oppsummering av ventilasjon

Grunnet plassering av badstue er ikke avtrekkseffekten testet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Test av avtrekkseffekt anbefales når forholdene ligger til rette.

Våtrom: Kjelleretasje

Oppsummering av fukt

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.

Lovlighet

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vinduer i kjelleretasje har en avstand fra gulvoverflate til underkant vindu overstiger 1,0 m noe som gjør at vinduene ikke kan godkjennes som rømningsvinduer. Det vurderes derfor at det mangler tilstrekkelige antall godkjente rømningsveier. Tiltak som fastommontering av stige eller lignende må påregnes.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det er ikke gjennomført kontroll/service av brannslukkingsutstyr de siste fem/ti år. Service/utskiftning av slukkeutstyr bør gjennomføres.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.5.2025

Rapportdato
6.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Monica Mulelid-Tynes**
Navn: **Oliver Severin Mulelid-Tynes**

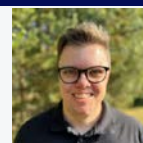
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 04.06.2025.

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.

Informasjon om boligen

Adresse: **Holmlundvegen 64, 2312 Ottestad**
Kommunenr: **3413** Gårdsnr: **16** Bruksnr: **319** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1974 - Fremlagt midlertidig brukstillatelse.**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig beliggende i Holmlundvegen 64 i Stange kommune.

Enebolig oppført i 1974. Grunnmur av lettklinkerblokker. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Vinduer og balkongdør med i forskjellig utførelse fra forskjellige årstall.

TOMT

Eiet tomt (1 550 m2 iht. propcloud.no) opparbeidet med grusveg, belegningsstein, plenarealer og diverse beplantninger.

PARKERING

Parkering i egen garasje med carport og biloppstillingsplass på privat tomt. Det er etablert EL-billader i garasjen.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til eiendommen via kommunalveg.

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Enebolig over to etasjer (samt kaldtloft) bestående av:

Kjelleretasje: Gang, bad, kjellerstue, to soverom og to boder.

1. Etasje: Entré, bod, gang, bad, to soverom, stue og kjøkken.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Himlinger: Takplater, malt og ubehandlet panel.

Vegger: Malt panel, malte flater, fliser og veggplater.

Gulv: Fliser, parkett, laminat, gulvbelegg og vegg til veggteppe.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med gulvvarme i entré og på bad, øvrig elektrisk oppvarming med panelovner.

Peisovn med glassdør i stue.

Varmepumpe (luft-til-luft) i stue og trappegang.

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.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Montert inn rømningsvinduer i kjeller. Innredet soverom og i gang med nye overflater og gulvvarme.	Ja

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 byggeteknisk 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. Rombenevnelsen 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	200	200	0	0	22
Garasje	53	0	53	0	0
Totalt m²	253	200	53	0	22

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjelleretasje	88	88	0	0	0
1. Etasje	112	112	0	0	22
Totalt m²	200	200	0	0	22

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjelleretasje	88	68	20	Gang, bad, kjellerstue og to soverom.	To boder.
1. Etasje	112	110	2	Entré, gang, bad, to soverom, stue og kjøkken.	Bod.
Totalt m²	200	178	22		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	53	0	53	0	0
Totalt m²	53	0	53	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. Etasje	53	0	53		Garasje
Totalt m²	53	0	53		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Taknedløp er ført ned i drensrør.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Det er ukjent om det har blitt utført oppgraderinger av boligens drenering.

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

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

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

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-2

Terreng på øst og sørsiden av boligen er tilnærmet flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Det vurderes at dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men basert på alder så bør kjelleretasjen holdes under observasjon og oppgradering av dreneringen bør påregnes. Fall på terreng på øst og sørsiden av boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller Lettklinker (lecastein eller lign)

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-IU

Hovedparten av innvendig grunnmur er utlektet og kledd med panelplater/gips. På bakgrunn av dette er hovedparten av grunnmuren ikke tilgjengelig for visuelle undersøkelser. Eventuelle riss/sprekker i grunnmuren vil ikke la seg påvise.

6.3 Rom under terreng



Bilde fra fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon.

Type rom under terreng Delvis innredet

Kjelleretasjen er innredet med gang, bad, to soverom, kjellerstue og to boder.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår? Ja

Gang og to soverom har blitt innredet på nytt i 2023, eksakt årstall for innredning av øvrige rom i kjelleretasjen 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) Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert? Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-1

Det er benyttet hull fra tidligere utført hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Relativ fuktighet ble målt til 39,5 prosent, ved 19,5 celsius.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Oversiktsbilde terrasse.

Type Terrasse

Utgang fra stue til vestvendt takoverbygd terrasse på 22 m². Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre og levegg med to vinduer. Terrassen har utebelysning, utvendig stikkontakt og terrassevarmere. Gulvflater belagt med terrassebord.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Nei

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

Er det krav til rekkverk? Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? Ja

Er balkong / terrassen tekket? Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 70 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende med høy sannsynlighet krav på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

6.5 Vinduer og dører



Vindus omramming er avsluttet tett mot beslag, og vannbrettbeslag er værslitt.

Beskrivelse

Boligen har to-fløyet entrédør med glassfelt. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass. Kjellervinduer med karmen av plast og to-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Basert på merking i vindusglass har følgende vinduer/dører blitt skiftet:

Entrédør i 2011, balkongdør i 2010. Soveromsvinduer i 1. etasje i 2008 og 2010, vindu på stue i 2009. Kjellervinduer er skiftet i 2023.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

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

Med tanke på oppnådd alder på kjøkkenvindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Det registreres treghet og slark i lukkemekanismen på vinduer i soverom i 1. etasje. Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under vinduer, forholdet kan føre til fuktoppsug i treverket, forkorte levetiden og vanskeliggjør overflatebehandling. Det registreres værslitte vannbrettbeslag.

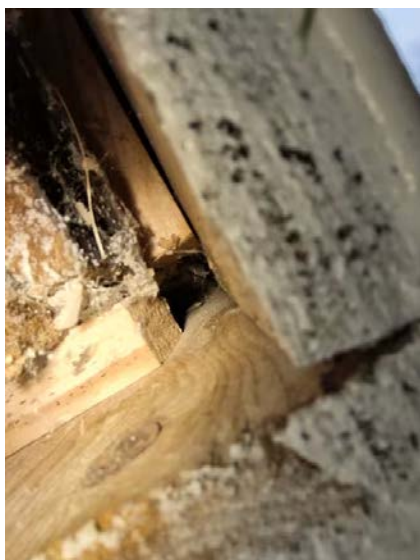
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring av lukkemekanisme anbefales.

6.6 Yttervegger



Kledningen tett med klosser.



Åpning bak hjørnebord ved entré.

Type fasade	Stående 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 er benyttet klosser som musesperre bak kledning på opprinnelig del av bygget. Dette har medført stedvis redusert lufting, kledningen bærer ikke preg av å være negativt påvirket. Det er ikke montert musesperre bak hjørnebord i ett ytterhjørne (vest-siden av entré), forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning i ytterhjørne.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i misfarget taktro.

Type loft	Kaldtloft
Uinnredet kaldtloft over boligen. Adkomst via luke i gavlvegg over inngangsparti. Synlige plassbygde takstoler. Lufteventiler i gavlvegg og lufting i åpent raft. Synlig isolasjon (mineralull og sydde matter) mot underliggende etasje.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
---	-----

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Luftespaltene mellom taksperrene er stedvis tettet med isolasjon og det ble observert misfarging i takkonstruksjonen som tyder på dårlig ventilering av bygningsdelen. Det ble ikke målt forhøyet trefuktighet i taktro (piggmåling: 8,0 vektprosent). Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Stikkprøveprinsippet er benyttet i områder med tilkomstmulighet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kaldtloftet bør holdes under jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.8 Renner og nedløp



Boligen har takrenner og nedløpsrør av metall.

Type	Metall
------	--------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Det vurderes at takrenner og nedløpsrør har blitt skiftet i forbindelse med oppgradering av takteking. Eksakt årstall er ikke kjent.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
---	-----

Oppsummering av renner og nedløp

TG-1

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
-----------------	--------

Inspisert fra	På tak, Via stige
---------------	-------------------

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?	Ja
---	----

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Se avsnitt om kaldtloft.

6.10 Taktekking



Taket er tekket med lakkerte stålplater.

Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det vurderes at taktekkingen nylig er skiftet, eksakt årstall er ikke kjent.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1

6.11 Utstyr på tak



Detner etablert takstige til pipe.

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
Det er ikke fare for takras ved inngangsparti/terrasse og det er derfor ingen krav til snøfanger.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn



Etasjeskiller er kontrollert med nivelleringslaser.

Type Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

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.

Det registreres lokalt avvik i kjellerstue innenfor 2 meter hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 16 mm. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent.

Det ble ikke registrert vesentlige avvik i øvrige kontrollerte rom. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm.

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.

6.13 Ildsted/Skorstein



Pipen er beslått med heldekkende pipebeslag.

Type pipe Element

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn

Peisovn med glassdører i stue.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd? Nei

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

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-1

6.14 Kjøkken



Oversiktsbilde kjøkken.



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?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Sivesind kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Innredningen er fra ukjent eksakt årstall. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn og platetopp. Opplegg for frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og takplater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

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.

6.15 Lovlighet



Brannslukningsapparatet ble sist kontrollert i 2007.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

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

Ja

Vinduer i kjelleretasje har en avstand fra gulvoverflate til underkant vindu overstiger 1,0 m noe som gjør at vinduene ikke kan godkjennes som rømningsvinduer. Det vurderes derfor at det mangler tilstrekkelige antall godkjente rømningsveier. Tiltak som fastmontering av stige eller lignende må påregnes.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Ja

Det er ikke gjennomført kontroll/service av brannslukningsutstyr de siste fem/ti år. Service/utskiftning av slukkeutstyr bør gjennomføres.

6.16 Trapp



Trapp mellom kjelleretasjen og 1. etasje.

Beskrivelse

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

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
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

Rekkverk måles stedvis til en høyde under 90cm. Åpninger i rekkverket er over 10cm og utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko. Trappen har ikke håndløper på begge sider. TG2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.17 Avløpsrør



Deler av avløpsrørene er fra byggeår.

Type avløpsrør Plast

Synlige avløpsrør i plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Det vurderes at deler av avløpsanlegget er fornyet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Eksakt omfang og årstall for utførte arbeider er ikke kjent.

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Nei

Er det sen avrenning fra tappested? Ja

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Ja

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

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

TG2:

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 i 1. etasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

6.18 Vannledninger



Hovedstoppekran er plassert i kasse på bad i kjelleretasje.

Type anlegg

Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Det vurderes at deler av røropplegget er fornyet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Eksakt omfang og årstall for utførte arbeider er ikke kjent.

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?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Deler av vannrørene er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på vannrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

6.19 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i gang i kjeller.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap er plassert i kjellergang.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er fremlagt dokumentasjon på oppgraderinger av det elektriske anlegget i perioden 2020-2025 og i 2011. Det vurderes at det i tillegg er utført arbeider på anlegget som ikke er dokumentert.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

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

Det vurderes at deler av utførte arbeider på anlegget mangler dokumentasjon. Arbeidene ble utført i regi av en tidligere eier. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring og det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.20 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder er plassert på bad i kjeller.

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2019

Størrelse

194L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

6.21 Ventilasjon



Boligen har naturlig ventilasjon med klaffventiler.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

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

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

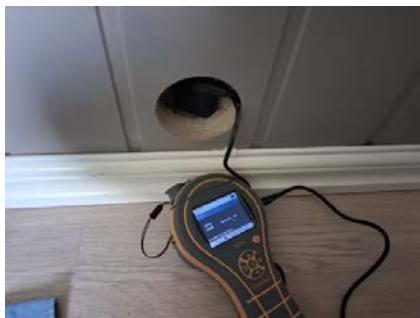
Naturlig ventilasjon i boligen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.



Badet har dusjnise av glassbyggerstein med glassdør.



Det ble ikke registrert avvik i overgang mellom sluk og membran.



Bilde fra fuktmåling i veggkonstruksjon tilstøtende våtsone.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv med gulvarme og flislagte veggflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Basert på samsvarserklæring ble rommet er oppgradert i 2011.

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

Ja

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

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

Gulvet i våtrommet har lokalt tilfredsstillende fall i nedsenket dusjsone, slik at vann ledes mot sluk som forutsatt. Utenfor dusjsonen er fallet begrenset, målt til ca. 1:200, noe som er svakere enn dagens anbefalinger. Dette kan medføre til at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen i liten grad vil bevege seg mot sluket, men gulvet er utformet slik at det ikke er sannsynlig med skader ved normal bruk.

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres. Ingen tiltak anses nødvendige basert på observerte forhold, men begrenset fall utenfor dusjsonen kan medføre at eventuelle vannmengder må tørkes opp manuelt.

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 kartlegge 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?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Gulvstående servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakter over servant. Dusjnisje med glassbyggerstein og glassdør. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vegghengt toalett. Frittstående badstue.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-IU
Grunnet plassering av badstue er ikke avtrekkseffekten testet.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Test av avtrekkseffekt anbefales når forholdene ligger til rette.	

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 benyttet hull fra tidligere utført hulltaking i nedre del av vegg i soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Piggmåling: under 6 vektprosent.	

Dokumentasjon

6.23 Våtrom: Kjelleretasje



Oversiktsbilde bad.



Avtrekkseffekten er testet med papir.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv med gulvarme, veggflater av fliser og malt mur.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er oppgradert med ny innredning og overflatebehandlet i 2025.

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 bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

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?

Nei

Type sluk

Plast

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

Ja

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

Ja



Ingen synlig membran mot sluk.

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-3

Det vurderes at det ikke er benyttet tettesjikt/membran i våtsoner, noe som gjør at gjeldende krav for våtrom ikke er oppfylt.

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.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk

Ingen umiddelbar kostnad

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og varme over servant. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilerings

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og ventilerings av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft (f.eks. spalte i dør) for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

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**

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.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.24 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

Himlinger: Takplater, malt og ubehandlet panel.

Vegger: Malt panel, malte flater og veggplater.

Gulv: Fliser, parkett, laminat, gulvbelegg og vegg til veggteppe.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Basert på alder så vurderes det at overflatene er funksjonelle med normal bruksslitasje. Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser i entré. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt for å kartlegge eventuell negativ utvikling.

6.25 Øvrig: Varmepumpe

Varmepumpe plassert i stue.

Beskrivelse

Luft til luft varmpumpe plassert i stue.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Det er ikke kjent når det sist ble gjennomført service på varmpumpen og huseier opplyser at varmpumpen ikke har blitt benyttet i sitt eie.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.26 Øvrig: Varmepumpe



Det registreres påbegynnende råde på stativ til fundament og stativ til utedel.

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe plassert i trappegang.

Oppsummering av øvrig

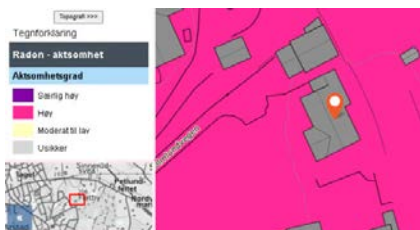
TG-2

Utedel til varmepumpe er plassert på ett provisorisk stativ og det registreres påbegynnende råteskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting til stativ av egnet materiale anbefales.

6.27 Øvrig: Radon



Kartutsnitt - NGU Radonkart

Beskrivelse

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

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det er etablert radonsug i boligen og elektronisk overvåkning av radonverdiene i kjelleretasjen og det dokumenteres at verdiene er innenfor statens anbefalte grenseverdi.

6.28 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 og har redusert/usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

6.29 Øvrig: Garasje



Frittstående garasje med carport.



Det registreres skjevheter i vedskjul.

Beskrivelse

Frittstående garasje med carport og vedskjul. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med pappshingel. Konstruksjonen er uisolert.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningen. Det registreres synlige skjevheter i vedskjul, eksakt årsak er ikke kjent. Det ble ikke registrert tegn til vesentlige avvik som tilsier at det er behov for tiltak utover normalt vedlikehold på øvrige deler av bygningen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppretting av skjevt vedskjul bør påregnes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.30 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213250126	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Monica Mulelid-Tynes	Oliver Severin Mulelid-Tynes
Gateadresse	
Holmlundvegen 64	
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	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalnr.	9005909

Document reference: 1213250126

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Gjelder kun bad/våtrom i kjeller. M-eiendomsservice har gjort rørleggerarbeid med ny servant samt dusjkabinett. Vegger og flis malt på egeninnsats.

Arbeid utført av

M-eiendomsservice

Filer

[Faktura-288.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Easee ladeboks satt opp av KB-elektro. Dokumentasjon i boligmappa.

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, tømrerarbeid 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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gjort av tidligere eiere.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Omsøkt av tidligere eiere, rømningsveier utbedret av oss etter at det etter overtakelse ble oppdaget at rømningsveier på soverommene var for små. Rømningsveier er oppgradert til standard som var byggemeldt og lå til grunn i omsøking.

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

Området er regulert for fortetting med høy utnyttelse.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Målt til over 300 med lukkede vinduer. Utbedret ved radonsug fra godkjent installatør og har nå bare sporverdier

21.1 Radonmåling

År

2025

Verdi

26

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Platetopp på kjøkkenet er ødelagt (knust) og må erstattes. Lampe på rosa barnerom og hvit lampe over spisestue følger ikke med. Hvit og treverk stringhylle på kjøkken og bambushylle over sofa på stue følger ikke med.

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: 1213250126

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monica MulelidTynes	c69a229537011c506fd9c d3368c57eed84109bb3	04.06.2025 11:50:53 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oliver MulelidTynes	1f2b6908d8a43f2886963 6c51e679a3f821655b0	04.06.2025 12:56:01 UTC	Signer authenticated by One time code

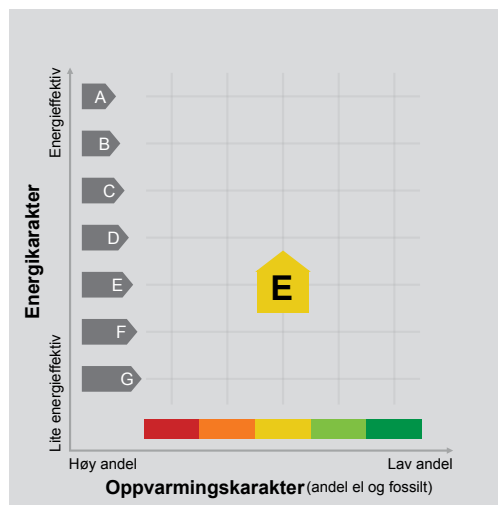
Document reference: 1213250126

- 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 64
Postnummer	2312
Sted	OTTESTAD
Kommunenavn	Stange
Gårdsnummer	16
Bruksnummer	319
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	152943725
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-132070
Dato	06.06.2025



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 64 - Nabolaget Øvre Bekkelaget/Steen - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Hoberg skole Linje 680	6 min 0.5 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	8 min 4.7 km
Oslo Gardermoen	59 min

Skoler

Hoberg skole (1-7 kl.) 408 elever, 29 klasser	4 min 0.3 km
Arstad skole (1-7 kl.) 264 elever, 16 klasser	23 min 1.8 km
Ottestad ungdomsskole (8-10 kl.) 279 elever, 21 klasser	24 min 1.9 km
Jønsberg landbruksskole 219 elever, 6 klasser	10 min 7.4 km
Stange videregående skole 550 elever, 23 klasser	11 min 8.7 km

«Rolig område. Kort vei til Hamar.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

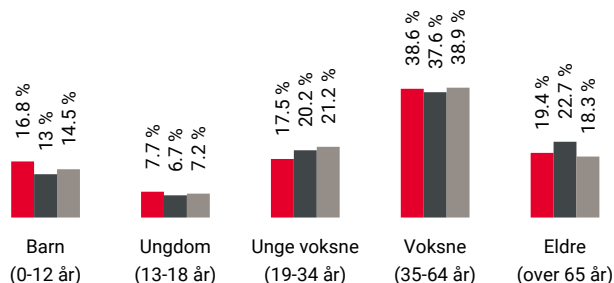
Veldig bra 76/100



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) 83 barn	0.1 km
Hoberg barnehage (1-5 år) 45 barn	14 min 1.1 km
Steinerbarnehagen på Hedemarken (1-5... 71 barn	6 min 3.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Ottestad	8 min
Kiwi Ottestad PostNord	9 min 0.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Gateparkering

Lett 88/100



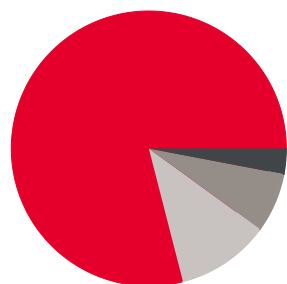
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100

Sport

⚽	Hoberg skole	3 min	🚶
	Ballspill	0.3 km	
⚽	Høgvollvegen ball-løkke	7 min	🚶
	Ballspill	0.5 km	
🚴	Spenst Ottestad	21 min	🚶
🚴	PDL Center Hamar	8 min	🚗

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Vikasenteret

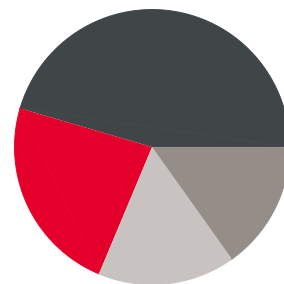
6 min 🚗



Boots apotek Vikasenteret

6 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%

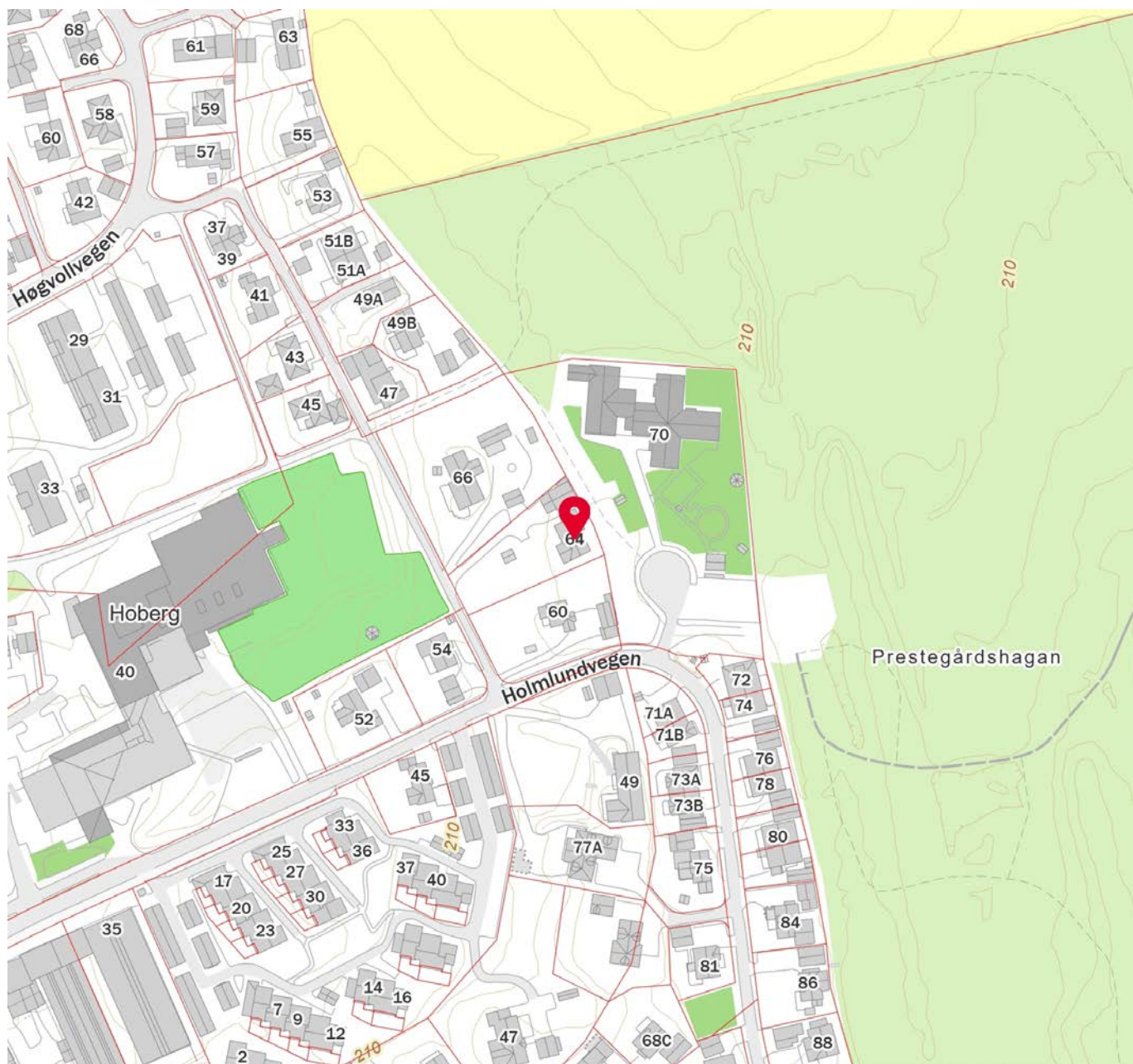
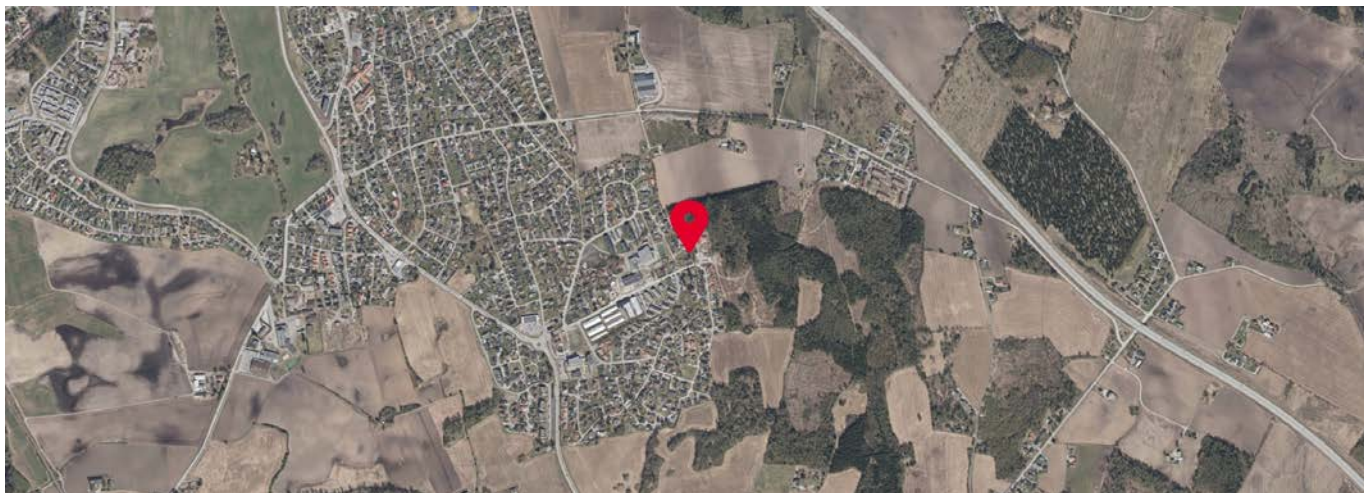
Øvre Bekkelaget/Steen

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Holmlundvegen 64
2312 OTTESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Lien

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre