



aktiv.

Rekomfaret 9, 2312 OTTESTAD

Hyggelig del av tomannsbolig med god planløsning på én flate. Solrike terrasser og selveiet tomt. Carport med bod og anneks.



Eiendomsmegler

Sindre Ilseth Heia

Mobil 915 95 510

E-post sindre.ilseth.heia@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 100 000,-
Omkostn.: Kr 78 890,-
Total ink omk.: Kr 3 178 890,-
Selger: Ingebjørg Skaug
Erlend Peter Skaug Sande
Vemund Skaug Sande

Salgsobjekt: Del av tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1998
BRA-i/BRA Total 102/115 kvm
Tomtstr.: 496.7 kvm
Gnr./bnr. Gnr. 17, bnr. 224
Oppdragsnr.: 1213260035

Ditt nye hjem?

Velkommen til Ottestad og Rekomfaret 9!

En lys og hyggelig del av vertikaldelt tomannsbolig fra 1998 på selveiet tomt. Boligen har en god planløsning på én flate med en romslig stue, separat kjøkken, 3 soverom, badrom og innvendig bod. Fra stuen er det utgang til stor og solrik sydvendt terrasse med videre adkomst til vestvendt terrasse og koselig hage opparbeidet med plen. Oppvarming med vedovn og varmepumpe i stuen. Eiendommen er også bebyggt med en carport med bod på 5m², samt et anneks på 8m².

Boligen ligger i et veletablert og rolig boligfelt i Ottestad med kort gange til matbutikk, barnehage og skoler. Området byr på flotte turmuligheter. Det er ca. 2,6 km til Vikasenteret med apotek, blomsterbutikk, frisør m.m., samt ca. 5 km til Hamar sentrum med alle byfasiliteter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	45
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	77
Nabolagsprofil	83
Budskjema	92

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 102 kvm

BRA - e: 13 kvm

BRA totalt: 115 kvm

TBA: 49 kvm

Del av tomannsbolig

1. etasje

BRA-i: 89 kvm

Beskrivelse: Entré, bod, bad, stue, kjøkken og 3 soverom.

2. etasje

BRA-i: 13 kvm

Beskrivelse: Kaldtloft.

TBA: 49 kvm

Beskrivelse: Terrasser.

Carport med bod

1. etasje

BRA-e: 5 kvm

Beskrivelse: Bod.

Anneks

1. etasje

BRA-e: 8 kvm

Beskrivelse: Anneks.

Ikke målbare arealer

Kaldtloft:

BRA-i (målbart areal): 13 m².

ALH (ikke måleverdig areal): 7 m².

GUA (gulvareal): 20 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Del av tomannsbolig:

Areal på kaldtloft er medtatt i rapporten da loftet har gangbart gulv og er tilgjengelig via loftsluke med trapp. Dette gir reell bruksmulighet og inspeksjonsadkomst, og arealet anses derfor relevant å inkludere i vurderingen.

Carport med bod:

Åpent areal i carport er oppmålt til ca. 14 m².

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

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.

BRA-b (innglasset balkong mv.) - Bruksareal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e).

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

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

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

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 496,7m². Tilnærmet flat tomt opparbeidet med plen, grus og diverse beplantninger.

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 i et veletablert og rolig boligfelt i Ottestad. Det er kort avstand til både barnehager og skoler, kun ca. 600 meter til Holmlund barnehage, ca. 800 meter til Hoberg barneskole og ca. 1,9 km til Ottestad ungdomsskole. Området kan by på flotte

turmuligheter med blant annet Ottestadstien på ca. 15 km som går gjennom et frodig jordbruksområde. En fin tur for hele familien. Like bak boligen ligger Petlundhagan med turstier gjennom skogen. Til Atlungstad Golfbane er det ca. 4,8 km.

Nærmeste dagligvarebutikk er Rema 1000 som ligger kun noen hundre meter fra boligen. Ellers har du både Kiwi og Spar i nærheten. Til Vikasenteret er det ca. 2,6 km hvor du finner blant annet apotek, Coop Extra, frisør, blomsterbutikk m.m.

Det er ca. 5 km til Hamar sentrum hvor du finner flere koselige kaféer, restauranter og butikker. Like utenfor sentrumskjernen ligger kjøpesenteret CC Hamar med sitt brede utvalg av butikker og spisesteder. I sentrum ligger også jernbanestasjon med hyppige avganger til Oslo Lufthavn, Lillehammer og Trondheim.

Barnehage/Skole/Fritid

Holmlund barnehage (1-5 år) - ca. 600 meter.

Hoberg barnehage (1-5 år) - ca. 1,3 km.

Steinerbarnehagen på Hedemarken (1-5 år) - ca. 2,8 km.

Hoberg skole (1-7 kl.) - ca. 800 meter.

Arstad skole (1-7 kl.) - ca. 1,8 km.

Steinerskolen på Hedemarken - ca. 2,9 km.

Ottestad ungdomsskole (8-10 kl.) - ca. 1,9 km.

Jønsberg landbruksskole - ca. 7,2 km.

Stange videregående skole - ca. 8,5 km.

Bygningssakkyndig

E&K Takst AS, ved Jonas Eikeland

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Del av tomannsbolig - Byggeår: 1998.

Grunnmuren er av betong, og dreneringen er fra byggeår. Veggkonstruksjonen består av bindingsverk med utvendig liggende trekledning. Boligen har et saltak i trekonstruksjon, tekket med betongtakstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i metall. Etasjeskillet er konstruert som et støpt gulv mot grunnen. Eiendommen har vinduer og en balkongdør med karmen av tre og to-lags glass, samt en entrédør med glassfelt. Det er en sør- og vestvendt terrasse i trekonstruksjon med rekkverk og levegg av treverk, hvor gulvflatene er belagt med terrassebord. I tillegg finnes et nordvendt inngangsparti bestående av en terrasse i trekonstruksjon med rekkverk og gulvflater av terrassebord.

Carport med bod - Byggeår: 2008.

Byggeår er basert på opplysninger i byggetegning. Bygget har gjennomgående enkel/lav standard.

Anneks - Byggeår: Ukjent.

Ukjent byggeår, basert på historiske flyfoto så ble bygningen oppført mellom 2016 og 2019. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 16.04.2026, utført av Jonas Eikeland.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

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

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Det er registrert noe mosegroing, stedvis værslitasje og enkelte knekte takstein. Alderen tilsier at tekkingen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, og forholdet medfører økt risiko for svekket tetthet og vanninntrengning ved videre slitasje eller skader.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er registrert frostspreng i nedløpsrør og slitasje med avflasket belegg i gradrenner. Taket mangler snøfangere, noe som ikke var et krav på oppføringstidspunktet. Skader og slitasje på beslag og nedløp reduserer levetiden og funksjonen til vannavrenningen, og forholdet medfører økt risiko for lekkasjer, isdannelse og vann på avveie ved nedbør og snøsmelting.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Stedvise fuktmerker er registrert på undertaksplater. Det ble ikke registrert utslag ved overflatesøk med fuktindikator på befaringstidspunktet. I tillegg er det mangelfull isolering rundt rør- og kanalgjennomføringer. Forholdet vurderes å ha sammenheng med kondensproblematikk ved kuldebroer rundt gjennomføringer. Forholdet medfører økt risiko for fuktopphopning og skadeutvikling i undertak og tilstøtende konstruksjoner.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er registrert værslitasje på vinduenes utvendige overflater. På innsiden er det observert symptomer etter kondens i nedre del av vinduene. Forholdet vurderes å ha sammenheng med normal aldring og fuktbelastning ved temperaturforskjeller. Forholdet medfører økt risiko for videre slitasje og fuktrelaterte skader på vinduer og tilstøtende konstruksjoner.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er registrert værslitasje på balkongdør. På innvendig terskel er det observert fuktmerker, uten utslag ved fuktsøk med fuktindikator på befaringsstidspunktet. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktbelastning ved værpåvirkning og bruk. Forholdet medfører økt risiko for videre slitasje og fuktrelaterte skader i dør og tilstøtende konstruksjoner.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Terrassen har enkel utførelse på fundamentering, og det må påregnes bevegelser. Terrasse, rekkverk og leegger fremstår stedvis værslitte, og det er registrert enkelte råteskader i levegg og rekkverk. Forholdet medfører økt risiko for videre nedbrytning og redusert stabilitet i konstruksjonen.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Inngangsparti

Avvik: Det er registrert slitasje på terrassebord ved inngangspartiet. Konstruksjonen er fundamentert direkte på grunnen uten frostsikring, og det er registrert skjevheter. Forholdet vurderes å ha sammenheng med setninger og påvirkning fra tele i grunnen. Forholdet medfører økt risiko for videre bevegelser og skjevutvikling i konstruksjonen.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på 22 mm over en lengde på under 2 meter på kjøkken. Det er i tillegg registrert glipe mellom gulv og gulvlist. Forholdet vurderes å ha sammenheng med skjevheter i etasjeskillet. Forholdet medfører økt risiko for videre skjevutvikling og påvirkning på overliggende overflater og innredning.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er registrert buler i veggbelegg ved innerhjørner. Forholdet vurderes å ha sammenheng med utilstrekkelig vedheft eller utførelse i skjøter/hjørner. Forholdet medfører økt risiko for svekket tetthet i overflatesjiktet og fuktinntrengning bak belegg.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Fallforhold til sluk er ikke kontrollert i sin helhet grunnet plassering av dusjkabinett. Det er registrert misfarging i gulvbelegg med ukjent årsak. Forholdet medfører økt risiko for skjulte avvik i fallforhold og videre slitasje i overflatesjiktet.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både membran- og slukløsningen. Alder tilsier økt sannsynlighet for materialslitasje og redusert restlevetid. I tillegg er det registrert mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer til servant. Forholdet medfører økt risiko for svikt i tettesjikt og lekkasjer til underliggende konstruksjoner.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for vannledningene. Alderen

tilsier økt sannsynlighet for materialslitasje og redusert restlevetid. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for avløpsrørene. Alderen tilsier økt sannsynlighet for materialslitasje og redusert restlevetid. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer, innsnevring og redusert funksjon i avløpssystemet.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Anlegget fungerer ikke som forutsatt. Forholdet medfører økt risiko for opphopning av fukt i boligen og skadeutvikling i konstruksjoner.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for dreneringen. Det er registrert sprekker i drenerør tilknyttet taknedløp. Med støpt plate på mark vurderes risikoen for fuktpåvirkning i konstruksjonen som begrenset, men skaden medfører at vann ikke ledes kontrollert bort fra bygget. Forholdet medfører økt risiko for lokal oppfukning langs grunnmur.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Alderen tilsier redusert restlevetid og økt sannsynlighet for materialslitasje. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt.

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

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: Det er etablert avtrekk fra badet, men avtrekksventilasjonen fungerer ikke som forutsatt, jf. punkt om ventilasjon. Forholdet medfører økt risiko for opphopning av fukt i rommet og skadeutvikling i overflater og tilstøtende konstruksjoner.

- Kjøkken - 1. Etasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Avtrekksventilasjonen er defekt og fungerer ikke som forutsatt. Forholdet medfører økt risiko for opphopning av fukt og matos i boligen, samt fuktrelaterte skader i kjøkken og tilstøtende rom.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen selges via fullmektig og egenerklærings skjema er også utfylt/besvart av fullmektigen. Utfyller har ikke bebodd eiendommen og har således ikke spesifikk kunnskap om denne. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Interessenter oppfordres til å foreta nøye undersøkelser av eiendommen, helst med bistand av bygningskyndig, før bud gis.

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

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Kjenner ikke til

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut badekar med dusjkabinett. Installasjonen ble gjort av lokalt rørleggerfirma. Jeg bodde ikke i boligen, og kjenner ikke detaljene.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Kjenner ikke til

Beskrivelse av arbeidet: Byttet servant på badet. Installasjonen ble gjort av lokalt rørleggerfirma. Jeg bodde ikke i boligen, og kjenner ikke detaljene.

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

Ja

Bygget carport med tilhørende bod. Tiltaket er godkjent av kommunen. Satt opp "hagehytte". Vet ikke om dette krever melding og/eller godkjenning og i så fall hvorvidt denne foreligger. Antar, men vet ikke sikkert, at alt er gjort ihht. gjeldende regler og forskrifter. Vi kjenner ikke detaljene da vi ikke har bebodd boligen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Brev fra Stange kommune datert 9.5.2008: Godkjenning av tiltak "Bygging av carport". Dokument tilgjengelig hos megler.

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

Ja

Takstrapp rapport fra forrige overdragelse av eiendommen (2008) foreligger, tilgjengelig hos megler.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Huset er malt (ca. 2022), og terrasse/platting foran og bak er beiset (2024).

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

Innhold

Del av vertikaldelt tomannsbolig fra 1998 på selveiet tomt.

Boligen inneholder:

1. etasje: Entré, stue med utgang til terrasse, kjøkken, 3 soverom, badrom og innvendig bod.

Kaldtloft: Med praktiske løsninger for lagring med gulvareal på ca. 20m².

Eiendommen er også bebygd med en carport med bod på 5m², samt et anneks på 8m².

Standard

Del av tomannsbolig - Byggeår: 1998.

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

- Hvitevarer og noen hageredskaper medfølger.

Hvitevarer

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

Parkering

I carport eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass.

Radonmåling

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger. Boligen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad i henhold til NGU sitt radonkart. Forholdet medfører økt risiko for forhøyede radonnivåer i inneluft, uten at dette er verifisert ved måling.

Konsekvensen er usikkerhet knyttet til helsebelastning ved eventuell radoneksponering. Det anbefales å gjennomføre radonmåling i henhold til gjeldende anbefalinger for å avklare nivå og eventuelt behov for tiltak.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2019, 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 2039.

Feiing ble utført siste gang den 19.06.2020. Tilsyn ble sist gang utført den 14.10.2021, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Montert luft-til-luft varmepumpe i stuen. Vedfyring med vedovn i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 100 000

Omkostninger kjøper

3 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

77 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

78 890 (Omkostninger totalt)

95 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

98 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 178 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 195 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 198 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr. 24 009,46,- i 2025. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

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

- * Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr. 2 302,-
- * Forbruk vann: Kr. 53,34,- per kubikk
- * Forbruk kloakk: Kr. 71,37,- per kubikk
- * Renovasjon: Kr. 4 993,- (middels beholder - 140 liter)
- * Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 893,- (feieing 1 pipeløp hvert 2. år)
- * Eiendomsskatt: Kr. 5 146,-

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 680 780 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 723 121 for år 2024

Tilbud om 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 17, bruksnummer 224 i Stange kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser vil følge med eiendommen:

- * Bestemmelse om veg, tinglyst den 04.09.2001, dagboknummer 11033. Rettighetshaver: Gnr. 17, bnr. 223 i Stange kommune. Den andre delen av tomannsboligen (gnr. 17, bnr. 223) har rett til adkomst over gårds plass på nordsiden av gnr. 17, bnr. 224 (salgsobjektet).
- * Bestemmelse om garasje/parkering, tinglyst den 04.09.2001, dagboknummer 11033. Salgsobjektet (gnr. 17, bnr. 224) har rett til å sette opp felles dobbel garasje med gnr. 17, bnr. 223 på nordsiden av gnr. 17, bnr. 223.
- * Bestemmelse om veg, tinglyst den 06.08.2003, dagboknummer 9889. Rettighetshaver: Gnr. 17, bnr. 225 i Stange kommune. Eier av gnr. 17, bnr. 225 (Rekomfaret 13) har rett til å bruke deler av vegen Rekomfaret som tilhører salgsobjektet (gnr. 17, bnr. 224). Retten skal sikre tilgang på oppkjøring til eiendom på

gnr. 17, bnr. 225.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg boligbygg i 1998. Det er i denne anmerket mangler i forhold til:

- * Brannvarsler og brannslukkingsutstyr må monteres lett synlig og tilgjengelig.
- * Pipe må ferdigstilles.
- * Stigetrinn til pipe må fullføres.
- * Utvendig trapp til inngangsdør må monteres.
- * Utvendig planering.

Det er ukjent hvorvidt disse manglene er utbedret ferdigstilt.

Det ble utstedt ferdigattest for montering av ildsted i 2000.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for carport med bod eller for anneks.

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 av tomannsboligen og carport med bod. Terrassen ved inngangspartiet er i dag større enn hva den er på tegningene og terrassene utenfor stuen fremkommer ikke av tegningene. Ellers synes innholdet i bolige å være i samsvar med dagens bruk.

Det er ikke mottatt byggetegninger av annekset. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygning er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei (gnr. 17, bnr. 92). Det er ikke kjent med at det er opprettet eller tinglyst avtale om veirett. Det må påregnes kostnader til brøyting og vedlikehold av veien.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Arstادتajet Øst" fra 1984.

Reguleringsformål for eiendommen er boliger.

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

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

Det er også kommuneplan under arbeid som berører eiendommen. Det foreligger planforslag av kommuneplanens arealdel - Begrenset rullering, id: 2026001. Det er ikke kjent om og/eller hvordan denne vil berøre eiendommen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

- Det er mulig med rask overtakelse.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av kjøper at tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivingen.

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

konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglervederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 42.500,- ved gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørsvederlag (kr 6.250,-), visninger (belastes kun for en)/overtagelse (kr 2.500,-), markedspakke (kr 25.000,-), betalingsutsettelse (kr 4.750,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) og innhenting av opplysninger (kr 17.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

Sindre Ilseth Heia
Eiendomsmegler

sindre.ilseth.heia@aktiv.no
Tlf: 915 95 510

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

23.04.2026



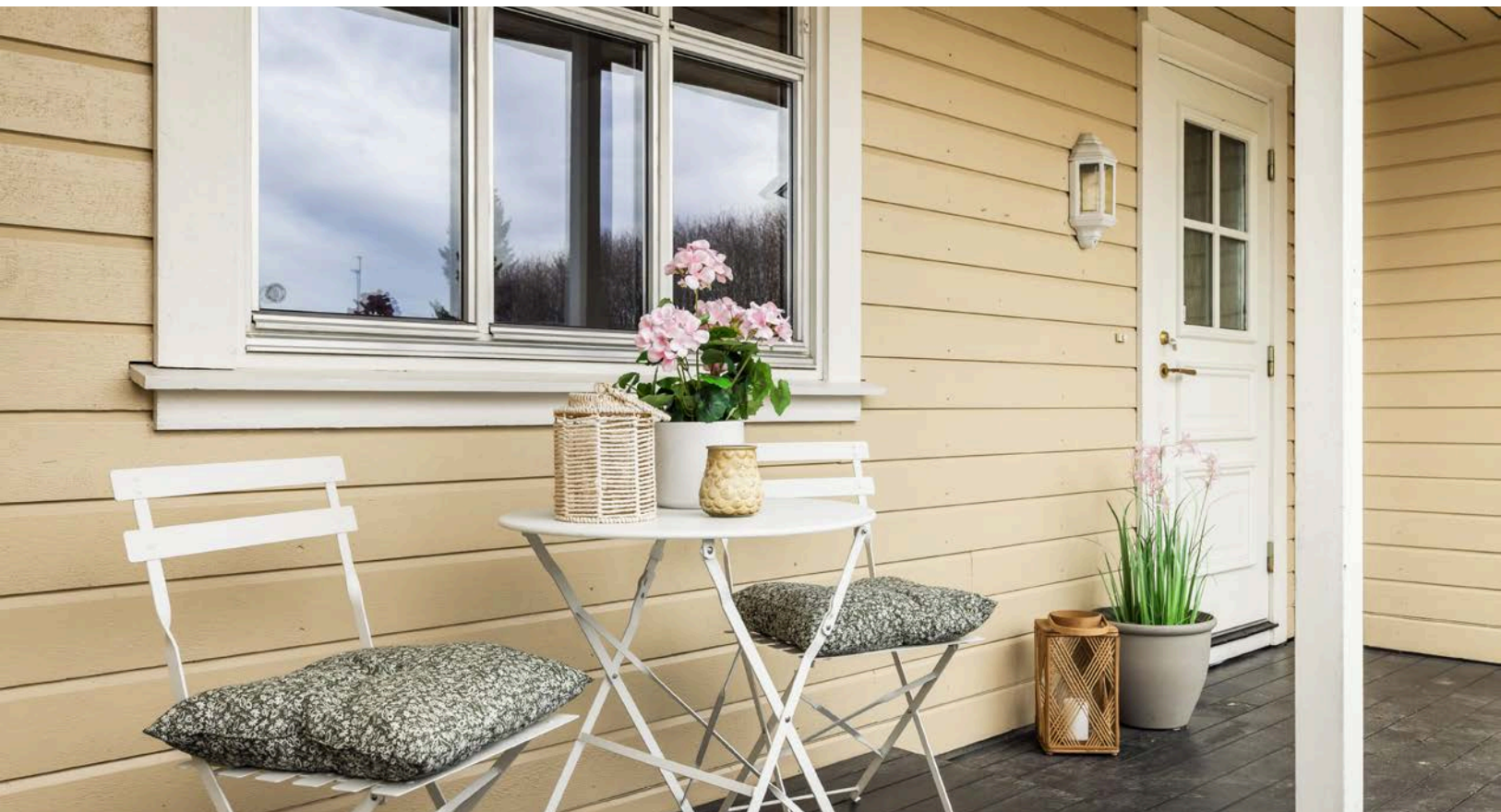
Velkommen til Ottestad og Rekomfaret 9!



En lys og hyggelig del av vertikaldelt tomannsbolig fra 1998 på selveiet tomt. Eiendommen er også bebygd med en carport med bod på 5m², samt et anneks på 8m².



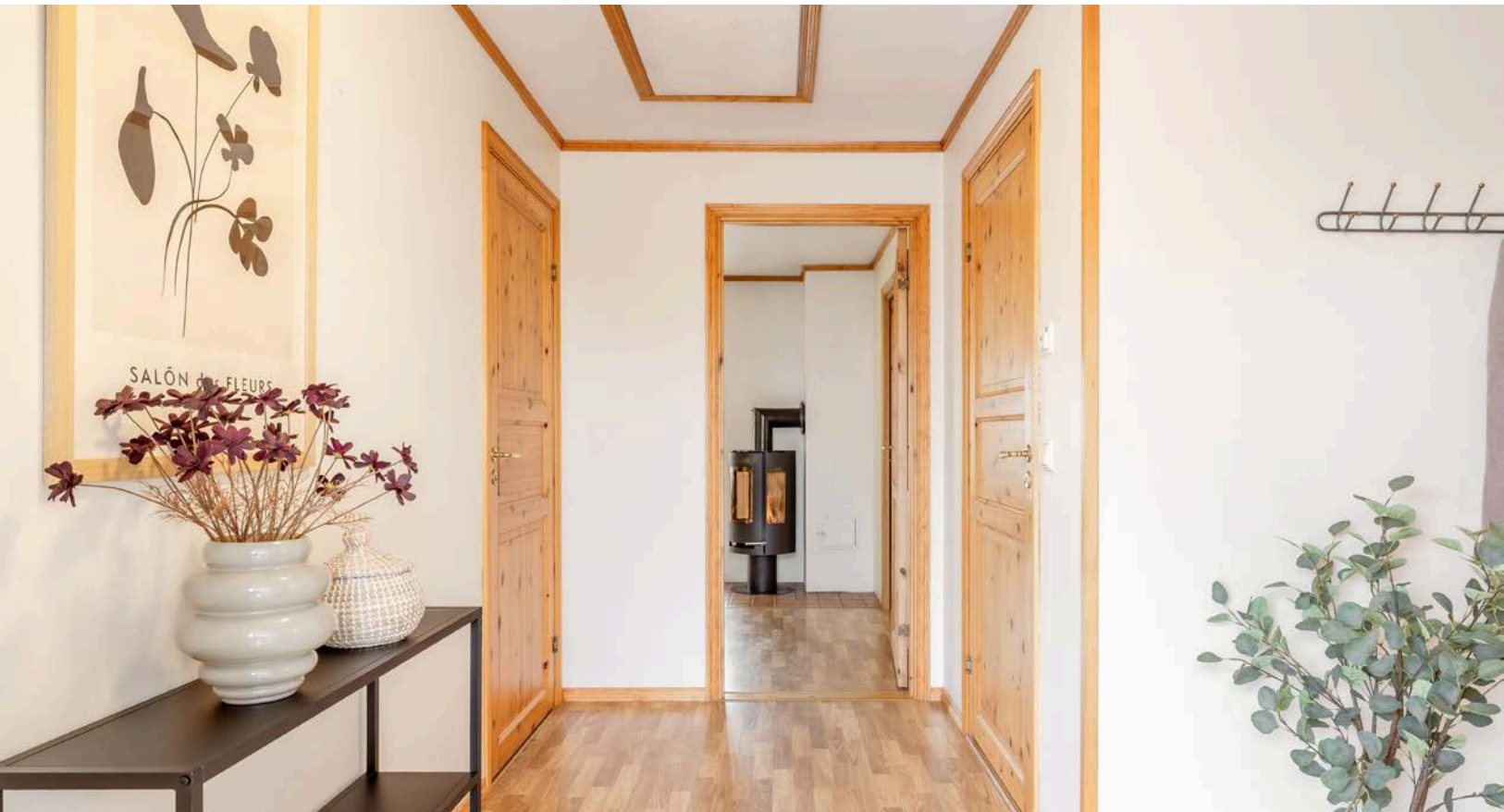
Du ønskes velkommen inn via et hyggelig overbygget inngangsparti med terrasse.



Koselig terrasse med plass til sittegruppe etter eget ønske.



Når du entrer boligen, kommer du inn i en lys og praktisk entré med plass til sko og oppheng av yttertøy.



Fra entréen er det adgang til kaldtloft med gulvareal på ca. 20m².



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



Stuen er romslig med god plass til sofagruppe med salongbord, spisebord og annet ønskelig møblement.



I hjørnet av stuen er det en moderne vedovn som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge.



Stuen har store fine vindusflater mot syd som sørger for rikelig med naturlig lys.



Stuen har laminat på gulv og tapetserte vegger. Installert fiber i boligen.



Fra stuen har du utgang til en stor og solrik terrasse mot syd. Terrassen har terrassebord på gulv og god plass til flere ulike sittegrupper.



Beliggenheten mot syd sørger for gode solforhold.



Dette er uten tvil en fin plass for lange og late sommerdager!



Fra terrassen er det videre adkomst til en vestvendt terrasse. Her kan du nyte deilig ettermiddag- og kveldssol.



Tilnærmet flat hage opparbeidet med diverse beplantninger. Boligen står på selveiet tomt på ca. 496,7m².



Boligen har en god planløsning på én flate med en romslig stue, separat kjøkken, 3 soverom, badrom og innvendig bod.



Kjøkkenet ligger i et eget rom i naturlig tilknytning til stuen.



På kjøkkenet er det plass til et spisebord som gjør at også kjøkkenet blir et naturlig oppholdsrom.



Lys og velholdt kjøkkeninnredning fra 1998 med god skap- og benkeplass. Innredningen har lyse profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum.



Kjøkkenet har belegg på gulv, tapetserte vegger og vinduer mot to ulike himmelretninger.



Praktisk med fliser i benkeryggen og belysning under overskapene.



Boligen inneholder totalt 3 soverom.



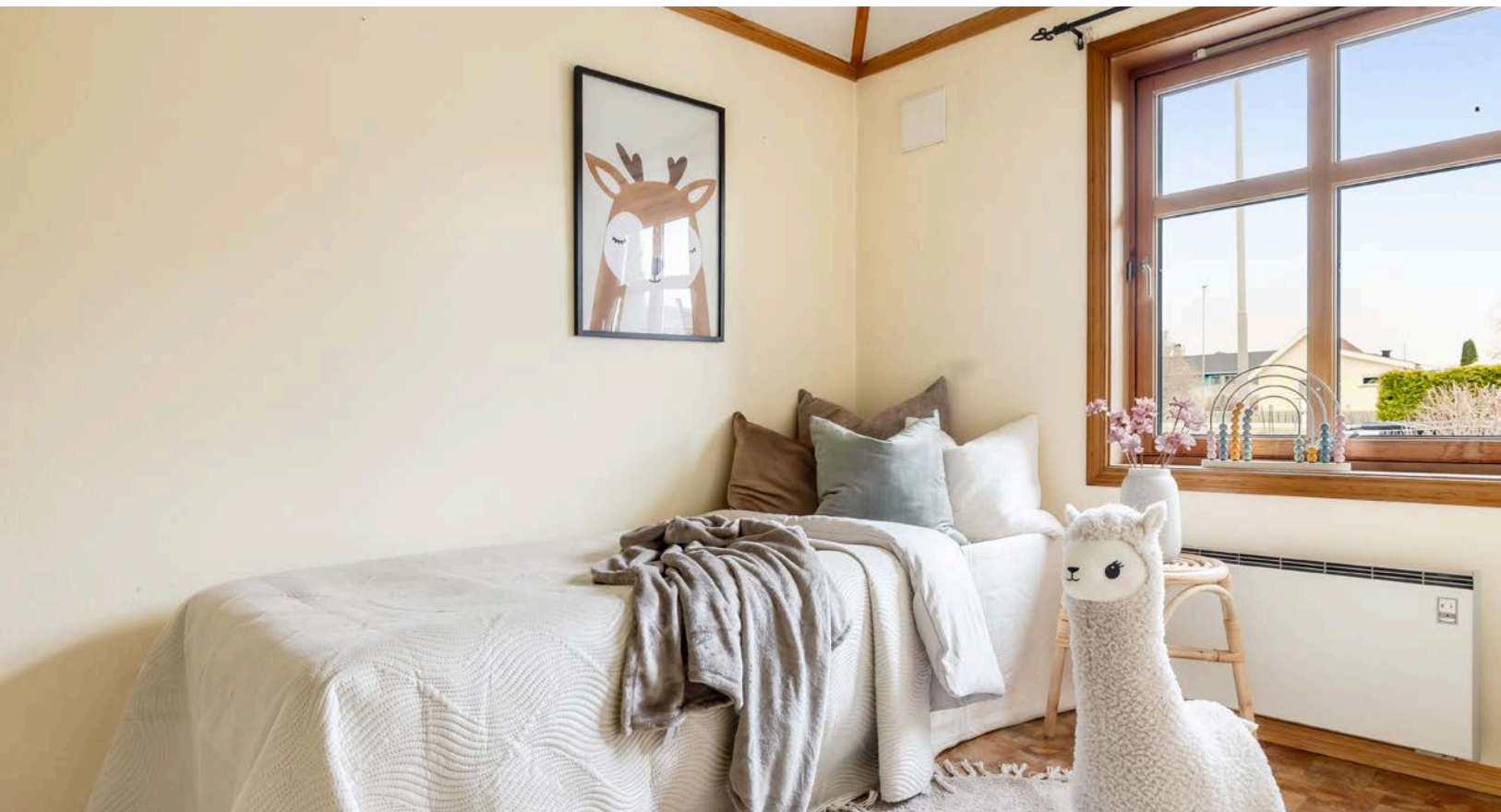
Lyst og hyggelig hovedsoverom av god størrelse.



På soverommet er det naturlig plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt god oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Soverommet har laminat på gulv og tapet på veggene.



Soverom 2 passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Soverommet har laminat på gulv, tapet på veggene og et stort vindu som slipper inn fint lys.



På soverommet er det plass til seng, kontorpult og oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



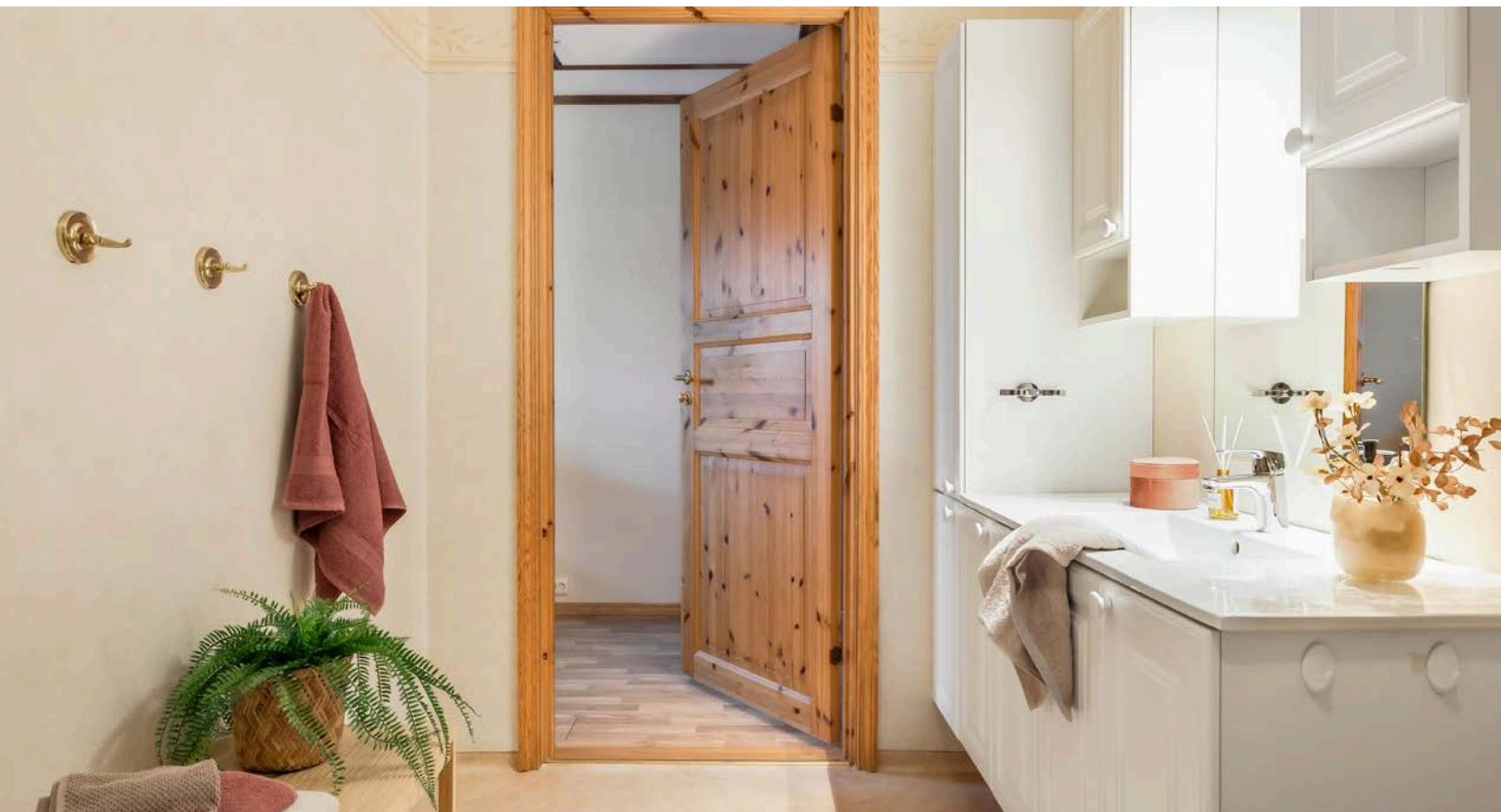
Soverom 3 har et stort vindu som vender ut mot terrassen og hagen.



På soverommet er det plass til seng, kontorpult og garderobeløsning - alt etter eget ønske og behov.



Boligen har et stort og lyst baderom fra byggeåret 1998.



Baderommet har vinylbelegg på gulv og vegger, samt ventil i himling tilknyttet mekanisk avtrekk.



Lys baderomsinnredning med heldekkende servant, speil med belysning og vegghegte skap over.



Baderommet er også utstyrt med dusjkabinett og gulvstående toalett.



I hagen er det et anneks på 8m².



Eiendommen er også bebygd med en carport med bod på 5m².



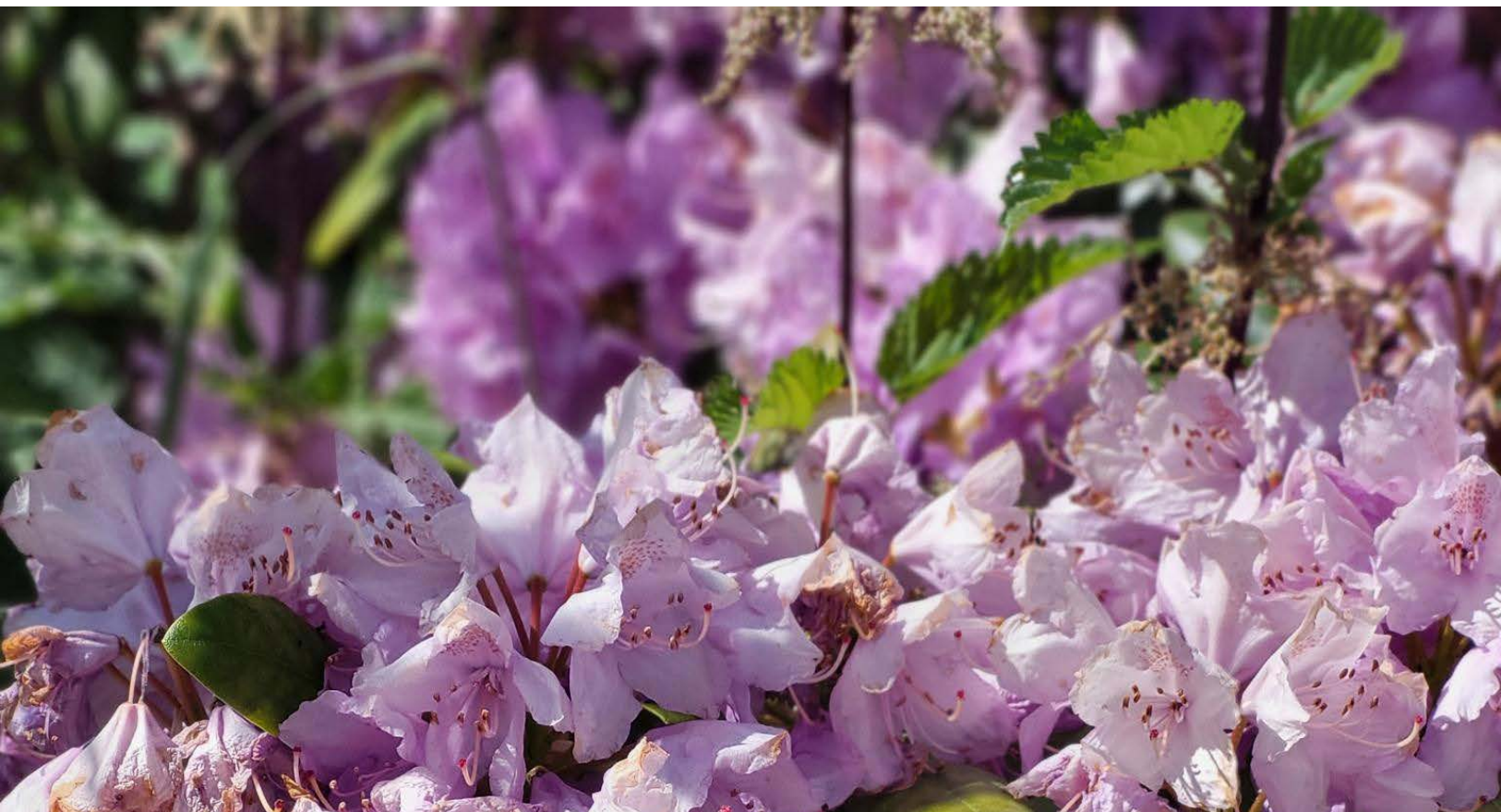
Hagen har gode solforhold fra morgen til kveld - perfekt for både to- og firebeinte!



Selgers private bilde.



Selgers private bilde.



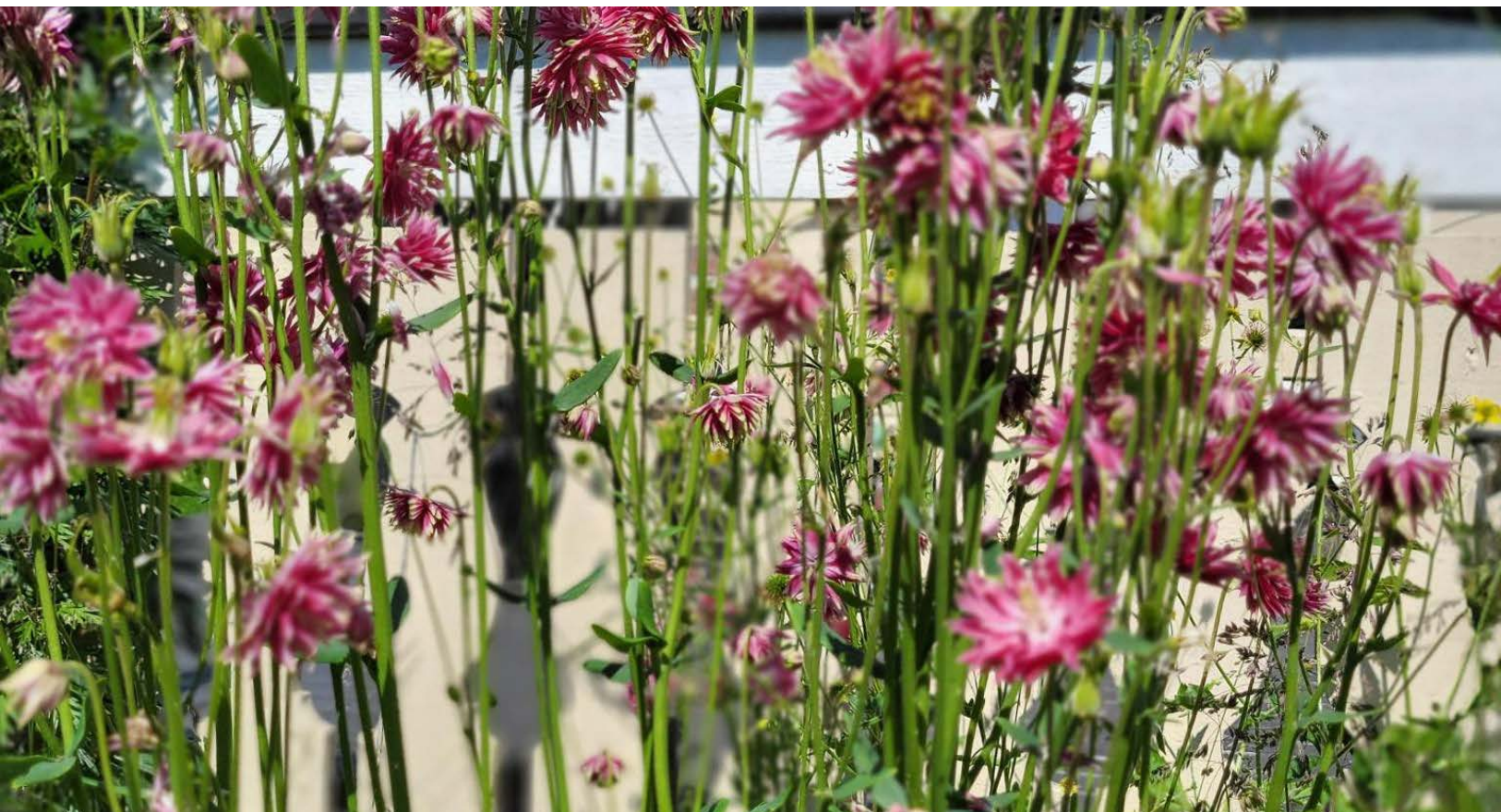
Selgers private bilde.



Selgers private bilde.

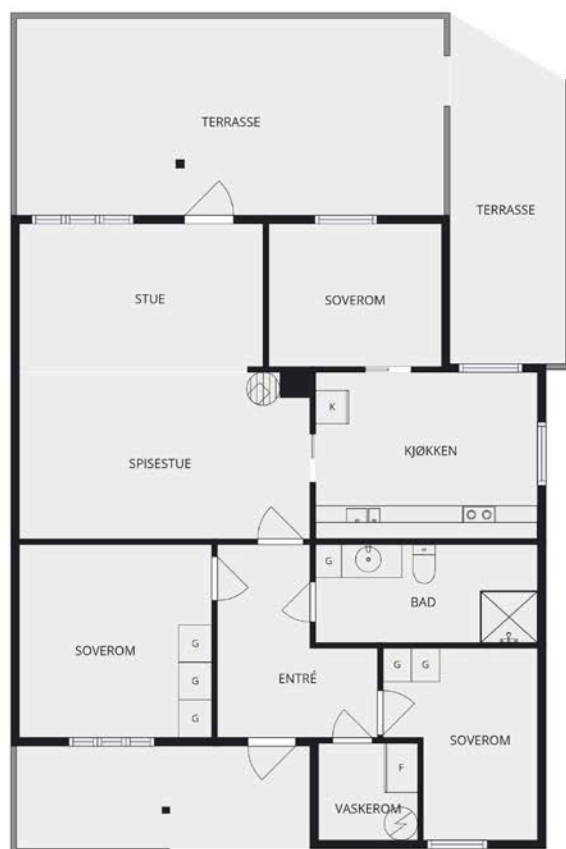


Selgers private bilde.



Selgers private bilde.

Plantegning



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.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Rekomfaret 9 , 2312 OTTESTAD

 STANGE kommune

 # gnr. 17, bnr. 224

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 16.04.2026

Oppdragsnr.: 22651-1037

Referansenummer: YL9464

Autorisert foretak: E&K TAKST AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

E&K Takst AS

E&K Takst AS er en takstbedrift lokalisert i Stange og Elverum. Utover kontorsteder er våre primære markedsområder Løten, Hamar, Ringsaker, Våler, Åsnes, Grue, Kongsvinger, Trysil, Åmot og Stor-Elvdal, men vi tar på oss oppdrag i hele Innlandet og nordre deler av Akershus. For å oppnå høy kundetilfredshet fokuserer vi på kvalitet, god kundeservice, å forstå kundens behov og kontinuerlig forbedring av våre produkter og tjenester. E&K Takst har i dag to ansatte med utdanninger innen teknisk fagskole, takstutdanning og mesterutdanning, samt bred erfaring fra takst- og byggebransjen. Vårt mål er å levere høy kvalitet og pålitelighet i alle våre oppdrag. Med vår kompetanse og praktiske erfaring leverer vi produkter som møter kundens behov.

Rapportansvarlig

Jonas Eikeland

Jonas Eikeland
Uavhengig Takstingeniør
jonas@ek-takst.no
924 82 613



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tomannsbolig oppført med støpt plate på mark og grunnmur av betong. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner teknet med takstein. Entrédør med glassfelt. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater bestående av himlinger i malte flater og takplater. Vegger av tapetserte flater og panelplater, gulvflater belagt med laminat og gulvbelegg. Boligen har etasjeskille av støpt gulv mot grunnen. Elementpipe fra byggeår. Det er montert ildsted i stue. Innvendige lakkerte dører i profilert utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår med vinylbelegg på gulv og vegger. Himlingsflater av takplater. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt høyskap. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Det er etablert ventil i himling tilknyttet mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr og kjøleskap. Gulvflater belagt med belegg. Vegg- og himlingsflater i tapetserte flater og malte flater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Ventilator i overskap som i tillegg styrer mekanisk avtrekksventilasjon i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber og synlige avløpsrør i plast. Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med tilluftsventiler på yttervegger og spalventiler i vinduer. Avtrekksvifte er plassert på kaldloft. Luft til luft varmepumpe fra ukjent eksakt årstall plassert i stue. Varmtvannsbereider på 198L (fra 2013) plassert på bod. Sikringssskap med automatsikringer er plassert i bod. Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra byggeår. Boligen har grunnmur i betong. Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Carport med bod

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

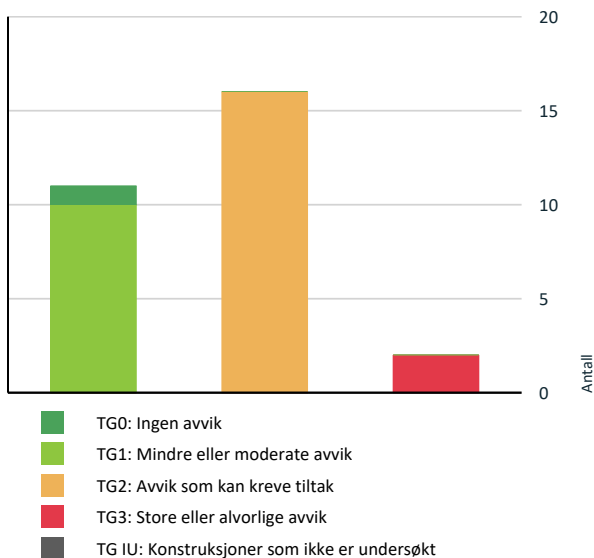
Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Annekset er ikke godkjent for varig opphold. Dersom bygget benyttes som utebod/redskapsbod, vurderes det ikke å være søknadspliktig etter gjeldende regelverk.

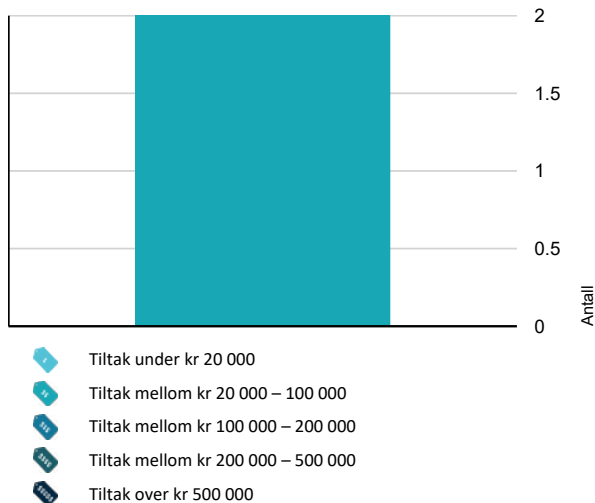
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig


TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK


- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Inngangsparti [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

 Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1998

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligformål.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe mosegroing, stedvis værslitasje og enkelte knekte takstein. Alderen tilsier at tekkingen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, og forholdet medfører økt risiko for svekket tetthet og vanninntrengning ved videre slitasje eller skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er at taktekingen har usikker restlevetid og at skadde stein kan gi økt fare for fuktskader i underliggende konstruksjoner. Knekte takstein bør skiftes ut, mose bør fjernes, og taktekingen bør holdes under jevnlig oppsikt med tanke på videre slitasje og behov for utskifting.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert frostspreng i nedløpsrør og slitasje med avflaset belegg i gradrenner. Taket mangler snøfangere, noe som ikke var et krav på oppføringstidspunktet. Skader og slitasje på beslag og nedløp reduserer levetiden og funksjonen til vannavrenningen, og forholdet medfører økt risiko for lekkasjer, isdannelse og vann på avveie ved nedbør og snøsmelting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert funksjon i takets avrenningssystem og økt risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Nedløpsrør bør skiftes ut der det er frostsprengt, og gradrenner bør utbedres eller skiftes for å sikre tett og varig løsning. Det anbefales å montere snøfangere for å redusere risiko for snøras mot områder med ferdsel.

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Det er ikke registrert synlige skader i veggkonstruksjonen ved befarings. Kledningen er enkelte steder spikret for langt inn, og det er registrert værslitasje på hjørnekasser. Forholdene vurderes som tegn på normal aldring og vedlikeholdsbehov, uten at det på befaringsstidspunktet ble registrert følgeskader i konstruksjonen. Konsekvensen er i hovedsak behov for vedlikehold og oppfølging for å begrense videre slitasje. Værslitte hjørnekasser bør vedlikeholdes, og innfesting i kledningen bør følges opp ved senere vedlikeholdsarbeider.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvise fuktmerker er registrert på undertaksplater. Det ble ikke registrert utslag ved overflatesøk med fuktindikator på befaringsstidspunktet. I tillegg er det mangelfull isolering rundt rør- og kanalgjennomføringer. Forholdet vurderes å ha sammenheng med kondensproblematikk ved kuldebroer rundt gjennomføringer. Forholdet medfører økt risiko for fuktopphopning og skadeutvikling i undertak og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er økt risiko for fremtidige fuktskader i takkonstruksjonen. Isolering rundt gjennomføringer bør utbedres for å redusere risiko for kondens, og området bør holdes under oppsikt med tanke på videre utvikling av fuktforhold.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert værslitasje på vinduene utvendige overflater. På innsiden er det observert symptomer etter kondens i nedre del av vinduene. Forholdet vurderes å ha sammenheng med normal aldring og fuktbelastning ved temperaturforskjeller. Forholdet medfører økt risiko for videre slitasje og fuktrelaterede skader på vinduer og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert levetid på vinduene og behov for vedlikehold. Utvendige overflater bør vedlikeholdes, og det anbefales å følge opp kondensproblematikk med tiltak som bedrer ventilasjon og begrenser fuktbelastningen. Beslag og mekanismer bør samtidig kontrolleres, justeres og smøres som del av normalt vedlikehold.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har entrédør med glassfelt. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert værslitasje på balkongdør. På innvendig terskel er det observert fuktmerker, uten utslag ved fuktsøk med fuktindikator på befaringstidspunktet. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktbelastning ved værpåvirkning og bruk. Forholdet medfører økt risiko for videre slitasje og fuktrelaterede skader i dør og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert levetid på døren og behov for vedlikehold. Balkongdør bør vedlikeholdes utvendig, og terskelområdet bør følges opp for å avdekke eventuell videre utvikling av fuktforhold.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til sør og vestvendt terrasse på 39 m². Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk og levegg av treverk. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen har enkel utførelse på fundamentering, og det må påregnes bevegelser. Terrasse, rekkverk og levegger fremstår stedvis værslitte, og det er registrert enkelte råteskader i levegg og rekkverk. Forholdet medfører økt risiko for videre nedbrytning og redusert stabilitet i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert levetid og behov for utbedringer. Råteskadede bygningsdeler bør skiftes ut, og øvrige overflater bør vedlikeholdes for å begrense videre slitasje. Fundamentering bør følges opp dersom bevegelser gir funksjonsproblemer.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Inngangsparti

Beskrivelse

Nordvendt inngangsparti bestående av terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av treverk. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på terrassebord ved inngangspartiet. Konstruksjonen er fundamentert direkte på grunnen uten frostsikring, og det er registrert skjevheter. Forholdet vurderes å ha sammenheng med setninger og påvirkning fra tele i grunnen. Forholdet medfører økt risiko for videre bevegelser og skjevutvikling i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert funksjon og levetid på inngangspartiet. Terrassebord bør vedlikeholdes eller skiftes ved behov, og fundamentering bør forbedres for å redusere bevegelser og sikre en mer stabil konstruksjon.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt.

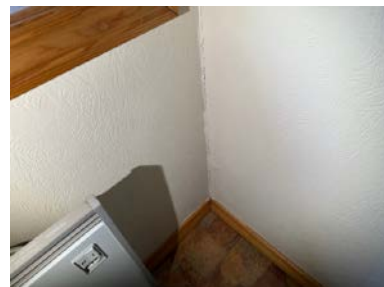
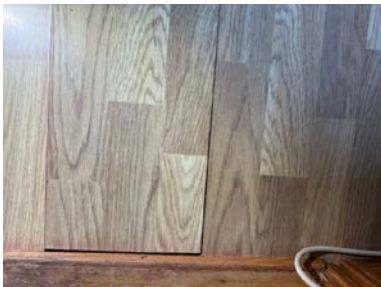
Beskrivelse

Himlinger: Malte flater og takplater.

Vegger: Tapetserte flater og panelplater.

Gulv: Laminat og gulvbelegg.

Det er registrert riss i innerhjørner på veggflater og stedvis riss i himling. Forholdet vurderes å ha sammenheng med naturlige bevegelser i konstruksjonen. I tillegg er det registrert gliper i skjøter på laminatgulv, med ukjent eksakt årsak. Forholdene fremstår som i hovedsak estetiske avvik. Konsekvensen er redusert estetisk kvalitet og behov for vedlikehold. Riss kan utbedres ved overflatebehandling, og laminatgulv bør følges opp og utbedres ved behov.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille av støpt gulv mot grunnen. Kontroll av etasjeskillet utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

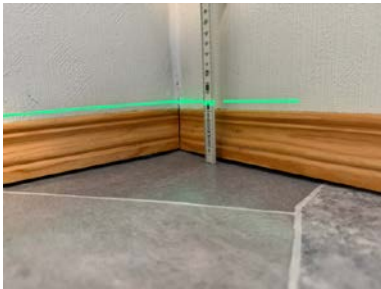
- Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på 22 mm over en lengde på under 2 meter på kjøkken. Det er i tillegg registrert glipe mellom gulv og gulvlist. Forholdet vurderes å ha sammenheng med skjevheter i etasjeskillet. Forholdet medfører økt risiko for videre skjevutvikling og påvirkning på overliggende overflater og innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert funksjon og avvik i overflater, samt behov for utbedringer. Videre utvikling bør følges opp, og tiltak kan omfatte oppretting av gulv eller utbedring av underliggende konstruksjon dersom forholdet forverres.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår. Det er montert ildsted i stue.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige lakkerte dører i profilert utførelse.

Innvendige dører er visuelt kontrollert for synlige avvik og det er gjennomført funksjonstest (stikkprøver) av åpne/lukke funksjon.

Det er registrert treghet ved åpning og lukking av skyvedør mellom stue og kjøkken. Forholdet vurderes å ha sammenheng med slitasje i beslag og føringer. Avviket medfører redusert funksjon, men fremstår som begrenset. Konsekvensen er i hovedsak redusert brukskvalitet og behov for vedlikehold. Beslag og føringer bør kontrolleres, justeres og smøres for å sikre normal funksjon.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Med unntak fra utskifting av servant i 2023 så er det ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet.



1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vinylbelegg på vegger. Himlingsflater av takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert buler i veggbelegg ved innerhjørner. Forholdet vurderes å ha sammenheng med utilstrekkelig vedheft eller utførelse i skjøter/hjørner. Forholdet medfører økt risiko for svekket tetthet i overflatesjiktet og fuktinntrengning bak belegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er økt risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen. Utbedring av belegg i berørte områder bør utføres for å sikre tett overflate og hindre fuktpåvirkning.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Fallforhold til sluk er ikke kontrollert i sin helhet grunnet plassering av dusjkabinett, høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fallforhold til sluk er ikke kontrollert i sin helhet grunnet plassering av dusjkabinett. Det er registrert misfarging i gulvbelegg med ukjent årsak. Forholdet medfører økt risiko for skjulte avvik i fallforhold og videre slitasje i overflatesjiktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er usikkerhet knyttet til funksjon og levetid på gulvbelegget. Dusjkabinett bør fortsatt benyttes for å begrense vannbelastning på gulvet, og gulvbelegg bør følges opp og utbedres ved behov.



1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både membran- og slukløsningen. Alder tilsier økt sannsynlighet for materialslitasje og redusert restlevetid. I tillegg er det registrert mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer til servant. Forholdet medfører økt risiko for svikt i tettesjikt og lekkasjer til underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen og behov for oppgradering på sikt. Tetting rundt rørgjennomføringer bør utbedres for å sikre tett løsning, og dusjkabinett bør fortsatt benyttes for å begrense vannbelastning på overflater som et risikoreducerende tiltak i påvente av oppgradering.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt høyskap. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett.



1. ETASJE > BAD

1 TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er etablert ventil i himling tilknyttet mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er etablert avtrekk fra badet, men avtrekksventilasjonen fungerer ikke som forutsatt, jf. punkt om ventilasjon. Forholdet medfører økt risiko for opphopning av fukt i rommet og skadeutvikling i overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er høy risiko for fuktskader og redusert brukskvalitet på våtrommet. Avtrekksventilasjonen bør utbedres slik at tilfredsstillende luftutskiftning og fjerning av fukt sikres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

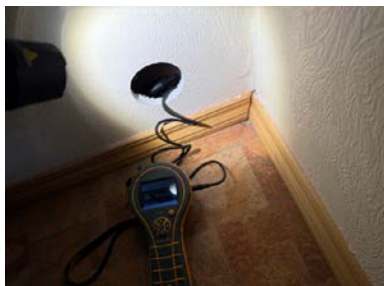


1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor i nedre del av vegg fra tilstøtende soverom. Det er gjennomført fuktmåling i konstruksjonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Piggmåling: Under 6 vektprosent.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr og kjøleskap. Gulvflater belagt med beleg. Vegg- og himlingsflater i tapetserte flater og malte flater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ventilator i overskap som i tillegg styrer mekanisk avtrekksventilasjon i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksventilasjonen er defekt og fungerer ikke som forutsatt. Forholdet medfører økt risiko for opphopning av fukt og matos i boligen, samt fuktrelaterte skader i kjøkken og tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert inneklime og økt risiko for fuktskader. Avtrekksventilasjonen bør utbedres slik at anlegget fungerer som forutsatt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

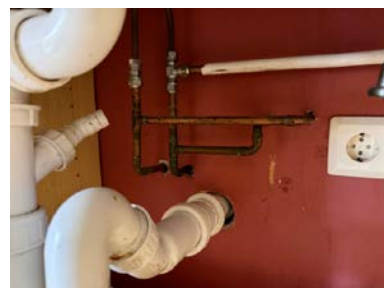
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for vannledningene. Alderen tilsier økt sannsynlighet for materialslitasje og redusert restlevetid. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er økt risiko for vannskader og behov for oppgradering over tid. Vannledningene bør holdes under jevnlig oppsikt, og det bør påregnes utskifting i takt med videre aldring.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for avløpsrørene. Alderen tilsier økt sannsynlighet for materialslitasje og redusert restlevetid. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer, innsnevring og redusert funksjon i avløpssystemet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er økt risiko for vannskader og behov for oppgradering over tid. Avløpsrørene bør holdes under jevnlig oppsikt, og det bør påregnes utskifting i takt med videre aldring.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med tilluftsventiler på yttervegger og spalteventiler i vinduer. Avtrekksvifte er plassert på kaldloft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget fungerer ikke som forutsatt. Forholdet medfører økt risiko for opphopning av fukt i boligen og skadeutvikling i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert inneklimate og økt risiko for fuktskader. Avtrekksviften bør utbedres eller skiftes slik at ventilasjonsanlegget fungerer som forutsatt.



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe fra ukjent eksakt årstall plassert i stue. Produksjonsår er ikke dokumentert. Basert på serienummer og modellserie vurderes varmepumpen å være produsert rundt 2011.

Selger opplyser at det ble utført service på varmepumpen en gang mellom høsten 2023 og våren 2024. Det ble ikke registrert åpenbare avvik ved befarings, men funksjon, vedlikeholdshistorikk og restlevetid er ikke dokumentert. Det anbefales at det gjennomføres jevnlig service på varmepumpen for å sikre stabil drift, god effekt og normal levetid. Uten service kan det oppstå redusert ytelse, økt strømforbruk og større slitasje på komponentene. Regelmessig kontroll og rengjøring bidrar til å opprettholde funksjon og forebygge feil over tid.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198L (fra 2013) plassert på bod.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod. Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1998
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeår, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider eller tilstand. Det anbefales å gjennomføre utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør for å avklare anleggets sikkerhet og tilstand.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for dreneringen. Det er registrert sprekker i drenerør tilknyttet taknedløp. Med støpt plate på mark vurderes risikoen for fuktpåvirkning i konstruksjonen som begrenset, men skaden medfører at vann ikke ledes kontrollert bort fra bygget. Forholdet medfører økt risiko for lokal oppfukning langs grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvensen er økt risiko for fuktpåvirkning ved grunnmur og behov for utbedring. Skadet drenerør bør utbedres eller skiftes for å sikre kontrollert bortledning av takvann, og dreneringen bør holdes under oppsikt.



! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur i betong.



! TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengtet har stedvis dårlig fall eller er tilnærmet flatt inn mot grunnmur, noe som gir mulighet for vannansamlinger. Med støpt plate på mark vurderes risikoen for fuktpåvirkning i konstruksjonen som lav. Konsekvensen er i hovedsak av estetisk og forebyggende karakter. Terrengtet kan med fordel justeres for å bedre avrenning bort fra bygget.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Stikkledninger er nedgravd og skjult, vurdering er derfor basert på alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Alderen tilsier redusert restlevetid og økt sannsynlighet for materialslitasje. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er økt risiko for vannskader og behov for tiltak over tid. Det bør påregnes utskifting av stikkledningene ved tegn til svikt eller i forbindelse med fremtidige gravearbeider.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

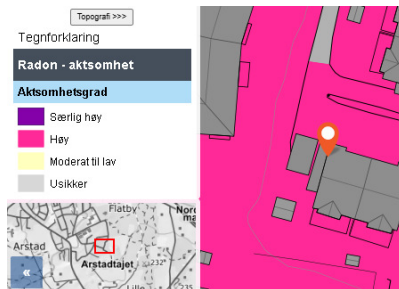
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger. Boligen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad i henhold til NGU sitt radonkart. Forholdet medfører økt risiko for forhøyede radonnivåer i inneluft, uten at dette er verifisert ved måling.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Konsekvensen er usikkerhet knyttet til helsebelastning ved eventuell radoneksponering. Det anbefales å gjennomføre radonmåling i henhold til gjeldende anbefalinger for å avklare nivå og eventuelt behov for tiltak.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

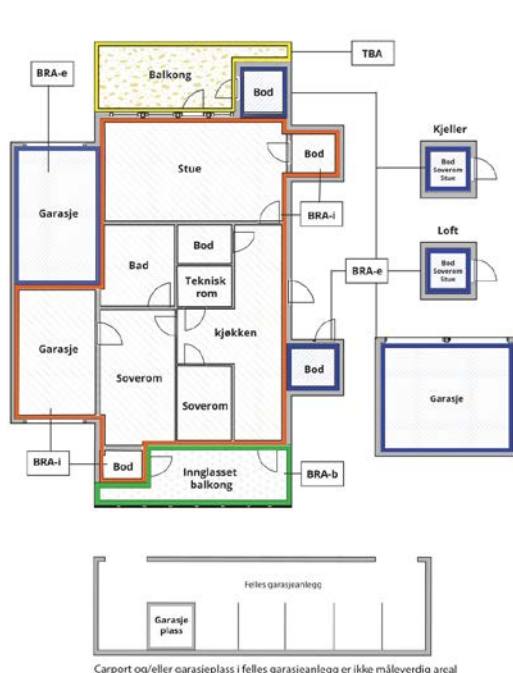
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	89			89	49		89
Kaldtloft	13			13		7	20
SUM	102				49	7	109
SUM BRA	102						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, stue, kjøkken		
Kaldtloft	Kaldtloft		

Kommentar

Areal på kaldtloft er medtatt i rapporten da loftet har gangbart gulv og er tilgjengelig via loftslykke med trapp. Dette gir reell bruksmulighet og inspeksjonsadkomst, og arealet anses derfor relevant å inkludere i vurderingen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er fremlagt faktura vedrørende utskifting av servant, utført i desember 2023.

Carport med bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Kommentar

Åpent areal i carport er oppmålt til ca. 14 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Annekset er ikke godkjent for varig opphold. Dersom bygget benyttes som utebod/redskapsbod, vurderes det ikke å være søknadspliktig etter gjeldende regelverk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Jonas Eikeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3413 STANGE	17	224		0	496.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rekomfaret 9

Hjemmelshaver

Skaug Ingebjørg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tomannsbolig beliggende i Rekomfaret 9, Stange kommune.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tilnærmet flat tomt opparbeidet med plen, grus og diverse beplantninger.

Bygninger på eiendommen

Carport med bod

**Anvendelse**

Lagring av kjøretøy

Byggeår

2008

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i byggetegning.

Standard

Bygget har gjennomgående enkel/lav standard.

Vedlikehold

Bygningen er eldre og bærer preg av dette.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Anneks

**Anvendelse**

Opphold/lagring

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår, basert på historiske flyfoto så ble bygningen oppført mellom 2016 og 2019.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Erlend Peter Skaug Sande

Vemund Skaug Sande

Boligen

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Rekomfaret 9

2312 Ottestad

3413-17/224/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Kjenner ikke til

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut badekar med dusjkabinett. Installasjonen ble gjort av lokalt rørleggerfirma. Jeg bodde ikke i boligen, og kjenner ikke detaljene.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Kjenner ikke til

Beskrivelse av arbeidet: Byttet servant på badet. Installasjonen ble gjort av lokalt rørleggerfirma. Jeg bodde ikke i boligen, og kjenner ikke detaljene.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Bygget carport med tilhørende bod. Tiltaket er godkjent av kommunen.

Satt opp "hagehytte". Vet ikke om dette krever melding og/eller godkjenning og i så fall hvorvidt denne foreligger. Antar, men vet ikke sikkert, at alt er gjort ihht. gjeldende regler og forskrifter.

Vi kjenner ikke detaljene da vi ikke har bebodd boligen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Brev fra Stange kommune datert 9.5.2008: Godkjenning av tiltak "Bygging av carport". Dokument tilgjengelig hos megler.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Takstrappport fra forrige overdragelse av eiendommen (2008) foreligger, tilgjengelig hos megler.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Huset er malt (ca. 2022), og terrasse/platting foran og bak er beiset (2024).

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Rekomfaret 9 - Nabolaget Arstad/Maihaugen - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Tønseth	8 min
Totalt 14 ulike linjer	
0.7 km	
Hamar stasjon	10 min
Linje F6, RE10, RE11, R60	
4.7 km	
Oslo Gardermoen	55 min

Skoler

Hoberg skole (1-7 kl.)	9 min
404 elever, 25 klasser	
0.8 km	
Arstad skole (1-7 kl.)	20 min
259 elever, 16 klasser	
1.8 km	
Steinerskolen på Hedemarken avd grun...	6 min
210 elever, 14 klasser	
2.9 km	
Ottestad ungdomsskole (8-10 kl.)	21 min
263 elever, 22 klasser	
1.9 km	
Jønsberg landbruksskole	7 min
219 elever, 6 klasser	
7.2 km	
Stange videregående skole	11 min
550 elever, 23 klasser	
8.5 km	

«Stille, rent og pent»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

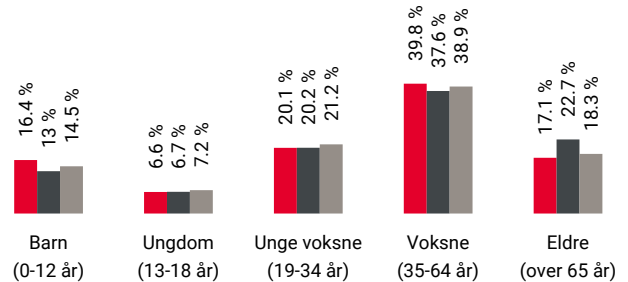
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Arstad/Maihaugen	1 441	648
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager


Holmlund barnehage (1-5 år)	7 min
82 barn	
0.6 km	
Hoberg barnehage (1-5 år)	14 min
48 barn	
1.3 km	
Steinerbarnehagen på Hedemarken (1-5...	6 min
67 barn	
2.8 km	

Dagligvare

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

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

Sport

 Hoberg skole 9 min 
Ballspill 0.8 km

 Høgvollvegen ball-løkke 9 min 
Ballspill 0.8 km

 Spenst Ottestad 21 min 

 PDL Center Hamar 8 min 

Boligmasse



■ 54% enebolig
■ 12% rekkehus
■ 24% blokk
■ 10% annet


«Rolig og landlig, men sentralt»

Sitat fra en lokalkjent

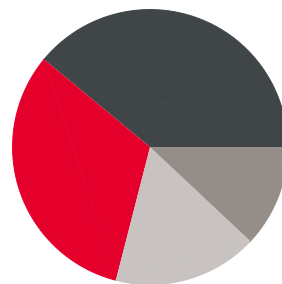


Varer/Tjenester

 Vikasenteret 6 min 

 Boots apotek Vikasenteret 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 32% i barnehagealder
■ 39% 6-12 år
■ 12% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

46%

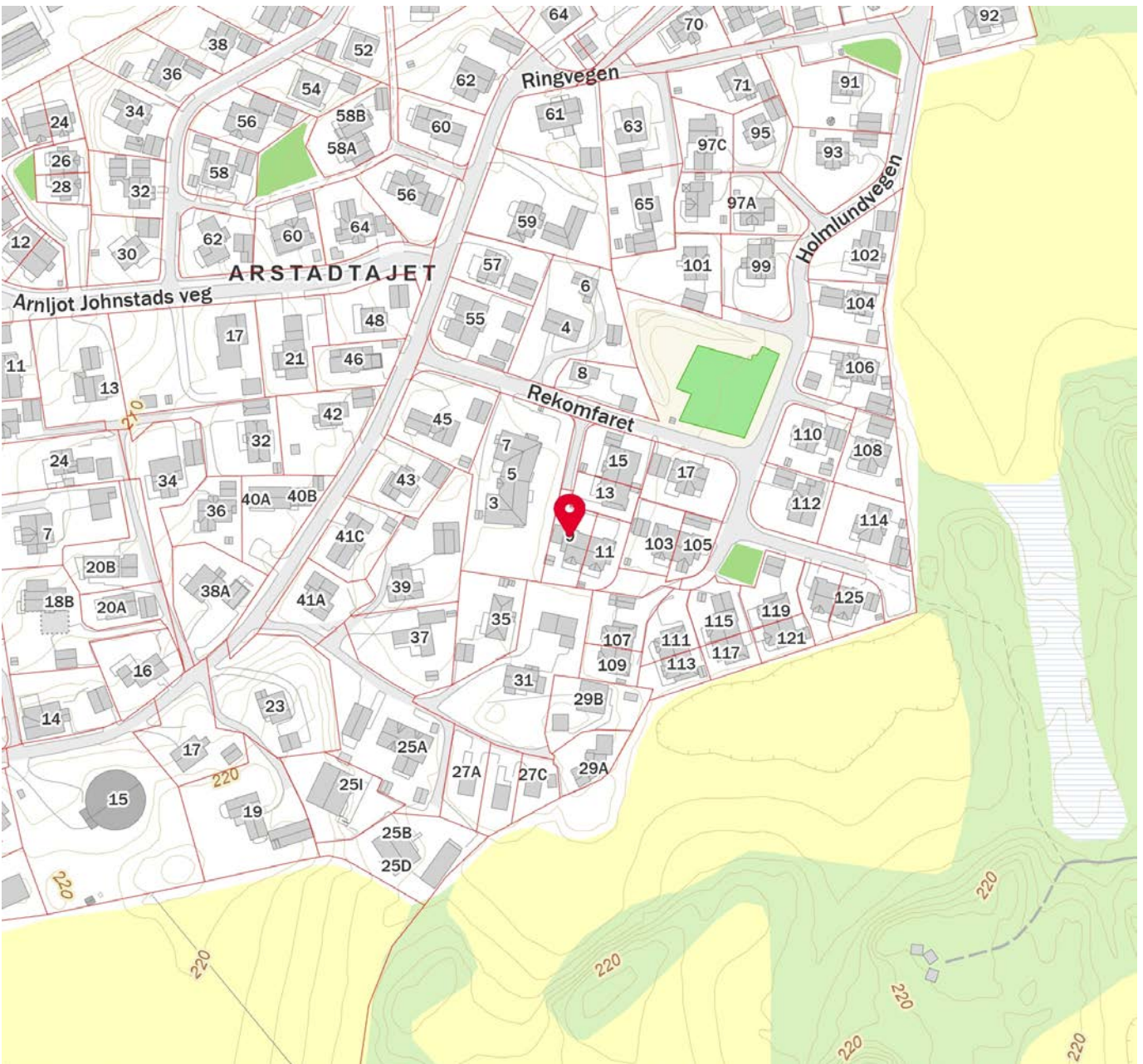
■ Arstad/Maihaugen

■ Hamar

■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Rekomfaret 9
2312 OTTESTAD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sindre Ilseth Heia**Telefon:** 915 95 510
E-post: sindre.ilseth.heia@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre