

An aerial photograph of a residential neighborhood in winter. The ground is covered in a thick layer of snow. In the foreground, a red house with a white roof and a chimney is visible. To its left is a small red shed. The house has two windows with white frames. In the background, other houses with snow-covered roofs are visible, along with some evergreen trees. A street with a blue and white sign is in the lower right corner.

aktiv.

Lønnvegen 27, 2312 OTTESTAD

Enebolig med inntilbygget garasje på romslig tomt. Solrik terrasse og hage mot vest. Oppgraderinger må påregnes.



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 3 500 000,-
Omkostn.:	Kr 88 890,-
Total ink omk.:	Kr 3 588 890,-
Selger:	Solfrid Anette Jølstadengen
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1961
BRA-i/BRA Total	162/180 kvm
Tomtstr.:	891.6 kvm
Gnr./bnr.	Gnr. 16, bnr. 147
Oppdragsnr.:	1213260003

Ditt nye hjem?

Velkommen til Ottestad og Lønnvegen 27!

Eiendommen "Solstad" er bebygd med en enebolig med inntilbygget garasje og en frittstående utebod. Boligen har romslig stue, separat kjøkken, 2 soverom og badrom på én flate. Loftsetasjen er ikke godkjent for varig opphold, men er innredet med gang og 2 rom. Kjelleren er innredet med stue (ikke godkjent), vaskerom og 3 boder. Fra stuen er det utgang til vestvendt terrasse og stor hage. Boligen har behov for oppgraderinger og må påregnes oppusset for å tilfredsstille dagens krav til standard.

Boligen ligger fint til i Bekkelaget i Ottestad med det meste du trenger i hverdagen like i nærheten. Her bor du i et veletablert boligområde med kort avstand til barnehager, skoler, matbutikker og Vikasenteret. Ca. 3,9 km til Hamar sentrum og alle fasiliteter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	48
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	83
Nabolagsprofil	89
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 162 kvm

BRA - e: 18 kvm

BRA totalt: 180 kvm

TBA: 25 kvm

Enebolig

Kjeller

BRA-i: 68 kvm

Beskrivelse: Gang, kjellerstue, vaskerom og 3 boder.

1. etasje

BRA-i: 75 kvm

Beskrivelse: Vindfang, gang, stue, kjøkken, 2 soverom og badrom.

BRA-e: 13 kvm

Beskrivelse: Inntilbygget garasje.

TBA: 25 kvm

Beskrivelse: Terrasse.

2. etasje

BRA-i: 19 kvm

Beskrivelse: Gang og 2 soverom.

Frittstående utebod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm Beskrivelse: Bod.

Ikke målbare arealer

Deler av areal i innredet loftsetasje er ikke målbart på grunn av takhøyde under 190cm.

Arealer er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde). Arealer bak knevegger og lignende (som ikke er måleverdige) er ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Loft:

BRA-i (målbart areal): 19 m².

ALH (areal med lav himlingshøyde): 14 m².

GUA (gulvareal): 33 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

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

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 891,6m².

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

Beliggenhet

Boligen ligger fint til i Bekkelaget i Ottestad med det meste man trenger i hverdagen like i nærheten. Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi eller Spar som begge ligger kun ca. 800 meter fra eiendommen. Det er også kort vei til både Rema 1000 og Europris, samt ca. 1,5 km til Vikasenteret med bla. Coop Extra, apotek, frisør, blomsterbutikk m.m. Fra boligen er det kun ca. 100 meter til nærmeste bussholdeplass, hvor linje B22 har hyppige avganger til Hamar.

Til Hamar stasjon er det ca. 3,9 km. Herfra er det god togforbindelse til bla. Oslo og

Trondheim med hyppige avganger. I sentrum finner du flere koselige kaféer og restauranter. Like ved sentrum finner du også kjøpesenteret CC Hamar med sitt brede utvalg av butikker. Ellers kan Hamar by på en rekke tilbud som bibliotek, kino og en rekke konserter og underholdningstilbud året igjennom.

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

Ikke langt fra eiendommen har du den kjente Ottestadstien på ca. 15 km som går gjennom et frodig jordbruksområde, delvis gjennom åpent kulturlandskap og delvis gjennom skogholt. Deler av stien går langs Mjøsas strandlinje, med hyggelige hamnehager og bademuligheter. En utrolig fin tur for hele familien!

Fra eiendommen er det ca. 4 km til Atlungstad Golf, et 18-hulls golfanlegg blant Norges vakreste. Banen ligger i naturskjønne omgivelser ved Mjøsa, og regnes som en av landets flotteste. Her får du hele spennvidden, fra trange skogshull, via parkanlegg, og til de aller mest spektakulære, der du slår «over» Mjøsa. Banens signaturhull, nummer 17, er en ondulert green helt nede ved vannkanten.

Barnehage/Skole/Fritid

Hoberg barnehage (1-5 år) - ca. 400 meter.

Holmlund barnehage (1-5 år) - ca. 1 km.

Bekkelaget barnehage (1-5 år) - ca. 1,6 km.

Hoberg skole (1-7 kl.) - ca. 600 meter.

Arstad skole (1-7 kl.) - ca. 1,2 km.

Steinerskolen på Hedemarken (1-10 kl.) - ca. 2,3 km.

Ottestad ungdomsskole (8-10 kl.) - ca. 1,3 km.

Jønsberg landbruksskole - ca. 8,6 km.

Storhamar videregående skole - ca. 6,3 km.

Bygningsakkyndig

E&K Takst AS, ved Jonas Eikeland

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: Ukjent.

Boligen er fundamentert på ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1961. Grunnmur i murte blokker. Forstøtningsmur er av betong. Boligbygg oppført med grunnmur av

murte blokker. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med metallplater. Entrédør i profilert utførelse. Vinduer og balkongdør i forkejlign utførelse fra forskjellige årstall.

Frittstående utebod - Byggår: Ukjent.

Bygning i trekonstruksjoner. Innsiden er oppmålt til 5 m². Saltak i trekonstruksjoner. Konstruksjonen er uisolert. Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen. Mindre frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Tak og nedre deler av bygget var dekket av snø befaringsdagen, det bemerkes at det derfor kan være avvik på bygget som ikke ble avdekket. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 21.01.2026, 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 > Taktekkning: Takflater var dekket av snø ved befaring og kunne derfor ikke undersøkes nærmere. Det foreligger ikke dokumentasjon på at undertak er skiftet samtidig med montering av nye takplater i 2010, og det vurderes at undertaket er eldre enn tekkningen. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger risiko for at eventuelle skader eller svakheter i undertak og takkonstruksjon ikke avdekkes.

* Utvendig > Nedløp og beslag: Det er registrert buler og tegn til frostspreng i nedløpsrør, samt lekkasje fra takrenne. Takrenner var i hovedsak dekket av snø og is ved befaring, noe som gir ufullstendig inspeksjon. Det er ikke montert snofangere, og det ble på befaringsdagen registrert at det nylig har gått ett takras fra deler av takflatene. Forholdet medfører økt risiko for videre lekkasjer, skade på nedløp og takrenner samt økt risiko for personskade og skader på tilstøtende bygningsdeler ved takras.

* Utvendig > Veggkonstruksjon: Kun deler av ytterkledningen er fornyet. Original kledning er ikke luftet, og det er registrert tegn til råte samt bobler i maling på denne. Ny kledning er montert utenpå original kledning uten bruk av musetting. Det er videre registrert at spiker stedvis er slått for langt inn i nyere kledning, noe som gir økt risiko for vannfeller. Det er observert symptomer på varmetap på enkelte veggflater, med synlige rimerker på ytterkledning som indikerer kuldebroer eller utettheter. Forholdet medfører økt risiko for fuktbelastning, videre råteutvikling og redusert energieffektivitet i veggkonstruksjonen.

* Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Loftet er innredet, og det er ikke etablert tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Det er registrert betydelig isdannelse i nedre del av takflatene. Videre er det påvist råteskader i vindskier, samt skjevheter og vridninger i gesimskasse. Forholdene indikerer utilstrekkelig lufting og

fuktproblematikk i takkonstruksjonen. Forholdet medfører økt risiko for videre råteutvikling, fuktskader og svekket bæreevne i tilstøtende konstruksjoner.

* Utvendig > Dører: Balkongdør mangler innerdør. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for trekk, varmetap og kondens i området rundt døren.

* Innvendig > Overflater: Basert på alder fremstår innvendige overflater i hovedsak som funksjonelle med normal bruksslitasje. TG2 er valgt med bakgrunn i registrerte buler i himling på hovedsoverom i første etasje. Det er også registrert heksesot/støvkondens på enkelte overflater. Årsak til forholdene er ikke kjent. Forholdet medfører økt risiko for at eventuelle underliggende forhold ikke avdekkes.

* Innvendig > Pipe og ildsted: Det er registrert salt- og kalkutslag på pipe i kjeller, samt riss og avflasset maling på overflater. Forholdene indikerer fuktpåvirkning i murverket. Forholdet medfører økt risiko for videre nedbrytning av overflater og murverk.

* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Alderen på vannledningene tilsier at anbefalt brukstid er passert, og forholdet gir usikker restlevetid. Forholdet medfører økt risiko for lekkasje og skadeutvikling på tilstøtende konstruksjoner.

* Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Avløpsrør er i hovedsak fra byggeår. Alderen på avløpsrør fra byggeår tilsier at anbefalt brukstid er passert, og forholdet gir usikker restlevetid. Forholdet medfører økt risiko for redusert funksjon, lekkasje og skadeutvikling på tilstøtende konstruksjoner.

* Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Alderen på varmtvannsberederen tilsier at anbefalt brukstid er passert, og forholdet gir usikker restlevetid. Forholdet medfører økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt med påfølgende skadeutvikling på tilstøtende bygningsdeler.

* Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Nedgravde vann- og avløpsledninger er vurdert ut fra alder. Avløpsrør har ukjent årstall og ukjent tilstand, og kan ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Forholdet medfører økt risiko for redusert funksjon, lekkasje eller tilstopping med påfølgende skadeutvikling på tilstøtende konstruksjoner.

* Tomteforhold > Oljetank: Det er registrert utvendig påfyllingsrør til oljetank og rester etter oljefyrt varmekilde i boligen. Eier har ingen kjennskap til om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen, eller om eventuell tank er fjernet eller sanert. Forholdet medfører økt risiko for at eventuell nedgravd oljetank med restinnhold ikke er avdekket.

* Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er registrert salt- og kalkutslag på vegger, løsnet tapet og overflater som bærer preg av høy alder og slitasje. Forholdene indikerer vedvarende fuktpåvirkning i rommet. Forholdet medfører økt risiko for videre nedbrytning av overflater og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner.

* Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv: Det er registrert flasset maling på gulvoverflater, og gulvet bærer preg av alder og slitasje. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for videre nedbrytning av overflater.

* Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Sanitærutstyr og innredning bærer preg av alder og slitasje. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for redusert funksjon og behov for utbedringer over tid.

* Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon: Vaskekjelleren har kun naturlig ventilasjon. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for utilstrekkelig fjerning av fuktig luft og økt fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

* Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hultaking og fuktmåling er ikke utført, da vegger til vaskekjelleren er av mur og slike undersøkelser ikke er praktisk gjennomførbare. Det er registrert synlige tegn til fuktproblematikk i rommet. Det vises for øvrig til registrerte avvik under punktene drenering og rom under terreng. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for at fuktpåvirkning i tilliggende konstruksjoner utvikler seg videre uten å bli avdekket.

* Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er registrert delaminering av baderomsplater. Baderomsplatene er ikke montert i henhold til monteringsanvisning, og overgang mot oppbrett på gulvbelegg bærer ikke preg av fagmessig god utførelse. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for fuktbelastning bak platene og skadeutvikling i veggkonstruksjonen.

* Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv: Gulvbelegg har stedvis løsnet fra underlaget, og det er registrert skader i belegg ved oppbrett mot dør. Lokalfall til sluk er ikke kontrollert grunnet plassering av dusjkabinett. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for fuktbelastning i gulvkonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler.

* Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon: Det er registrert u lyd fra elektrisk baderomsvifte. Forholdet indikerer redusert funksjon eller slitasje i viften. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for utilstrekkelig avtrekk og økt fuktbelastning i våtrommet.

* Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Ved papirtest ble det ikke registrert avtrekk i kjøkkenventilator. Forholdet indikerer manglende eller redusert funksjon i avtrekksløsningen. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for utilstrekkelig fjerning av matos og fuktig luft, med påfølgende lukt- og fuktbelastning i kjøkken og tilstøtende rom.

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

* Utvendig > Vinduer: Det er registrert skjevheter i blyglassvindu, sprekke i glass i kjellervindu samt generelt preg av alder og slitasje på vinduer fra 1984, med økt risiko for punktering av isolerglass. Varevinduer mangler korrekt montert inner- og ytterdel, noe som gir ugunstige fukt- og kondensforhold i karmen. Forholdet medfører økt risiko for videre skadeutvikling på vinduer og tilstøtende bygningsdeler.

* Innvendig > Rom Under Terreng: Kjellervegger er i hovedsak synlige, med unntak av ett innredet rom. Det er registrert salt- og kalkutslag i flere rom, noe som indikerer fuktpåvirkning fra grunnen. Sviktende drenering vurderes å være en sannsynlig medvirkende årsak. Ved hultaking i forbindelse med fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon i innredet rom ble det registrert fuktverdier over faregrensen for utvikling av skader (relativ fuktighet ble målt til 78,2 prosent, ved 12,2 celsius). Det ble samtidig avdekket brannfarlig isolasjon (EPS) i veggkonstruksjonen. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for videre fuktbelastning, skadeutvikling i

konstruksjoner og økt brannrisiko.

* Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Dreneringen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er registrert tegn til sviktende dreneringsfunksjon, med fukterelaterte symptomer i rom under terreng og vaskekjeller. Forholdene indikerer redusert funksjon i dreneringssystemet. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for videre fuktpåvirkning og skadeutvikling på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

* Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Det er ikke etablert membran eller tettesjikt i våtsonen. Forholdet gir manglende fuktsikring av gulv- og veggkonstruksjoner. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for fuktbelastning, skadeutvikling i konstruksjoner og redusert funksjon av rommet.

* Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Baderomsplater og overgang mellom gulvbelegg bærer ikke preg av fagmessig god utførelse. Gulvbelegg er ikke klemt til sluk med klemring. Det er registrert skader på både veggplater og gulvbelegg. Samlet sett indikerer forholdene svikt i tettesjiktets funksjon. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for fuktbelastning, lekkasje og skadeutvikling i underliggende konstruksjoner.

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

Sammendrag selgers egenekklæring

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

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

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013.

Beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp med nye overflater på vegger, gjort på egeninnsats av ufaglært.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010.

Firmanavn: Husker ikke.

Beskrivelse av arbeidet: Et firma fra Brumunddal. Husker ikke navnet. De la nytt tak i ca. 2010. Huset har også blitt panelet opp utvendig av faglært, men på egeninnsats.

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

Svar: Ja. Tilbakeslag av avlopsvann i kjeller. Siden har det blitt lagt rør-i-rør fra denne boligen og ut til offentlig tilkobling i gata.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013.

Firmanavn: Husker ikke.

Beskrivelse av arbeidet: Tilbakeslag av avlopsvann i kjeller. Siden har det blitt lagt rør-i-rør fra denne boligen og ut til offentlig tilkobling i gata.

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

Svar: Ja. Sikringen går ofte ved bruk av mikrobølgeovn.

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015.

Firmanavn: Husker ikke.

Beskrivelse av arbeidet: Ca. 2015. Husker ikke eksakt når dette ble gjennomført og husker ikke firmaet. Dette ble gjort av godkjent elektroinstallasjonsfirma.

Innhold

Eiendommen "Solstad" er bebygd med en enebolig med inntilbygget garasje, samt en frittstående utebod.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, gang/trapperom, stue med utgang til terrasse, kjøkken, 2 soverom og badrom.

Loftsetasje (ikke godkjent): Gang/trapperom, 2 soverom og knekott.

Kjeller: Gang/trapperom, kjellerstue (ikke godkjent), vaskerom og 3 bodar.

Boligen har inntilbygget garasje på 13m².

Eiendommen er også bebygd med en frittstående utebod på 5m².

Standard

For 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

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

Parkering

I inntilbygget garasje eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 27.11.2017, 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 2037.

Feiling ble utført siste gang den 29.04.2025. Tilsyn ble sist gang utført den 19.05.2015, 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
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med ildsted i stue og vaskerom, samt åpen peis i kjellerstue. Elektrisk oppvarming med panelovner.

Nedgravd oljetank:

Iht. opplysninger fra Hedmarken Brannvesen er det registrert en 1200l glassfibertank.

Er den ikke i bruk må den fjernes eller saneres. Forurensningsforskriften kapittel 1 § 1-8/ §1-9.

Fra 01.01.2020 ble det innført forbud mot bruk av fossil fyringsolje og parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Enkelte kommuner har innført lokal forskrift om nedgravde tanker. Denne forskriften vil da stille krav til tilstandskontroll av nedgravde oljetanker.

Energimerke

Oransje F

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 3 500 000

Omkostninger kjøper

3 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 500 (Dokumentavgift)

300 (Pantestatist kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

88 890 (Omkostninger totalt)

105 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

108 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 588 890 (Totalpris, inkl. omkostninger)

3 605 790 (Totalpris, inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 608 590 (Totalpris, inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt kr. 20 562,87,- 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,- (feing 1 pipeløp hvert 2. år)

* Eiendomsskatt: Kr. 5 428,-

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 718 075 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 872 301 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 16, bruksnummer 147 i Stange kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Rettigheter iflg. skjøte, tinglyst den 21.11.1960, dagboknummer 104017.

Bestemmelse om vann/kloakkledning (eieren av eiendommen på sydsiden har rett til å legge og vedlikeholde sine vann- og kloakkledninger over tomte). Bestemmelse om gjerde (eieren full gjerdeplikt mot nord og øst, halv mot syd og vest). Bestemmelse om

veg (eieren avstår fri gategrunn på østsiden av tomten, ca. 108 m²).

Dokumentet kan ses hos meglereforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen.

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. Tegninger fra 1960 av enebolig i 1. etasje med uthustilbygg. I byggetegninger er kjellerstuen definert som arbeidsrom (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Boligens loftsetasje fremkommer ikke av tegningene. Kjellerstuen og rommene i loftsetasjen er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Det er også avvik på terrassen utenfor stuen som i dag er en del større enn hva den er på tegningene.

Det gjøres oppmerksom på at det er avvik knyttet til rømningsveier i boligen. Vinduer i loftsetasje og kjelleretasje oppfyller ikke krav til rømningsvinduer, herunder krav til minimumsmål. Det er videre behov for at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Innvendig kjellertrapp mangler rekkverk, og det mangler håndløper på vegg i begge innvendige trappeløp. Forholdene medfører økt risiko for personskade og redusert sikkerhet ved daglig bruk og ved eventuell rømming i en nødsituasjon.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Hoberg" fra 1978.

Reguleringsformål for eiendommen er frittliggende småhusbebyggelse.

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Hoberg øst" fra 1992, hvor 12m² av eiendommen er regulert til kjørevei.

Eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplan for "Basterudvegen fortau".

Reguleringsformål for eiendommen er midlertidig trafikkområde (83m²), kjørevei (11m²), boliger (83m²), gang-/sykkelvei (9m²) og annen veigrunn (19m²).

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Stange kommune 2023-2035, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende bebyggelse og anlegg. Det gjøres oppmerksom på at 652m² av eiendommen ligger i gul hensynsone for støy (H220).

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for 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

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.

Det forutsettes av skjøttet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,5% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 25.000,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt 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



Velkommen til Ottestad og Lønnvegen 27!



Eiendommen "Solstad" er bebygd med en enebolig med inntilbygget garasje og en frittstående utebod.



Boligen har inntilbygget garasje på 13m². Boligen har behov for oppgraderinger og må påregnes oppusset for å tilfredsstille dagens krav til standard.



Eiendommen består av en solrik eiendom på ca. 891,6m² som er opparbeidet med bla. plen og variert beplantning.



Du ønskes velkommen inn via et hyggelig overbygget inngangsparti med en murt trapp belagt med steinheller.



Når du entrer boligen kommer du inn i et lyst vindfang med plass til sko og oppheng av yttertøy.



Videre kommer du inn i en praktisk gang som fungerer som et knutepunkt i boligen.



Fra gangen er det videre adkomst til stuen, kjøkkenet, begge soverommene og badet.



Basert på alder fremstår innvendige overflater i hovedsak som funksjonelle med normal bruksslitasje.



Lys stue med laminat på gulv og lyse overflater som består av panel og tapet.



Stuen har store vinduer som slipper inn fint naturlig lys.



Stuen er romslig med god plass til både sofagruppe med salongbord og et stort spisebord.



Fra stuen er det en to-fløyet terrassedør ut til terrassen.



Solrik vestvendt terrasse på ca. 25m². Terrassen er delvis overbygget, har terrassebord på gulv og god plass til sittegrupper etter eget ønske. Det er også montert markise og utvendig stikkontakt.



Beliggenheten mot vest sørger for gode solforhold til sent på kveld. Fra terrassen er det videre adkomst til den romslige hage.





I stuen er det en eldre vedovn som gir god varme.



Kjøkkenet ligger i et eget rom i naturlig tilknytning til stuen. Ved vinduet er det plass til et koselig frokostbord som gjør at også kjøkkenet blir et naturlig oppholdsrom.



Lys kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, laminert benkeplate, benkebeslag med nedfelt oppvaskkum og fliser i benkeryggen.



Kjøkkenet har belegg på gulv og lysmalte tapetserte overflater.



Boligen har 2 soverom i 1. etasje. I tillegg er det 2 rom innredet som soverom i 2. etasje, men disse er ikke godkjente.



Soverom 1 har naturlig plass til dobbeltseng mellom to plassbygde garderober.



Det er også plass til en kontorpult eller kommoder. Soverommet har laminat på gulv og lysmalt panel på veggene.



Soverom 2 har laminat på gulv og rødmalte tapetserte vegger.



På soverommet er det plass til både seng og kontorpult.



Oppbevaringsplass i både plassbygget garderobeskap, samt frittstående skap som medfølger.



Boligen har et lyst baderom med vinylbelegg på gulv, våtromsplater på veggene og mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.



Baderommet er utstyrt med servantskap med speil og belysning over, dusjkabinett og gulvstående toalett.



Gang/trapperom i 2. etasje med adkomst til flere knekott. Det gjøres oppmerksom på at rommene i boligens 2. etasje ikke er godkjente som rom for varig opphold.



Rom innredet som soverom i 2. etasje. Det gjøres oppmerksom på at rommene i boligens 2. etasje ikke er godkjente som rom for varig opphold.



Rommet har belegg på gulv og overflater med trepanel. Det gjøres oppmerksom på at rommene i boligens 2. etasje ikke er godkjente som rom for varig opphold.



Rom innredet som soverom i 2. etasje. Det gjøres oppmerksom på at rommene i boligens 2. etasje ikke er godkjente som rom for varig opphold.



Det gjøres oppmerksom på at rommene i boligens 2. etasje ikke er godkjente som rom for varig opphold.



Rommet har belegg på gulv og overflater med trepanel. Det gjøres oppmerksom på at rommene i boligens 2. etasje ikke er godkjente som rom for varig opphold.



I kjelleren er det innredet med en lys kjellerstue. Det gjøres oppmerksom på at rommet er definert som arbeidsrom i byggetegningene, og er derfor ikke godkjent som rom for varig opphold.



Rommet har enstavs laminat på gulv og lysmalte overflater. Det gjøres oppmerksom på at rommet er definert som arbeidsrom i byggetegningene, og er derfor ikke godkjent som rom for varig opphold.



Rommet har også en åpen peis som bidrar til ekstra hygge. Det gjøres oppmerksom på at rommet er definert som arbeidsrom i byggetegningene, og er derfor ikke godkjent som rom for varig opphold.



Vaskekjeller fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon. Rommet har malt/behandlet betong på gulv, vegger av tapetsert og malt mur, samt vedovn som varmekilde.



I kjelleren er det også 3 boder med gode lagringsmuligheter.



Boligen ligger fint til i Bekkelaget i Ottestad med det meste du trenger i hverdagen like i nærheten. Her bor du i et veletablert boligområde med kort avstand til barnehager, skoler, matbutikker og Vikasenteret.



Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi eller Spar som begge ligger kun ca. 800 meter fra eiendommen. Det er også kort vei til både Rema 1000 og Europris, samt ca. 1,5 km til Vikasenteret med bla. Coop Extra, apotek, frisør, blomsterbutikk m.m.



Fra boligen er det kun ca. 100 meter til nærmeste bussholdeplass, hvor linje B22 har hyppige avganger til Hamar. Det er ca. 3,9 km til Hamar sentrum med togstasjon og alle byfasiliteter.



Eiendommen er også bebygd med en frittstående utebod på 5m².



Eiendommen er delvis innhegnet med gjerde.

1. etasje



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.

2. etasje



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.

Kjeller



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



Enebolig



Lønnvegen 27, 2312 OTTESTAD



STANGE kommune



gnr. 16, bnr. 147

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 15.01.2026

Rapportdato: 21.01.2026

Oppdragsnr.: 22651-1013

Referansenummer: HT9590

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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige 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 • løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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

Enebolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg oppført med grunnmur av murte blokker. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med metallplater. Entrédør i profilert utførelse. Vinduer og balkongdør i forkejlilig utførelse fra forskjellige årstall.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvednige overflater med himlinger av panel, takplater og malte flater. Vegger av panel, malte og tapetserte flater, og gulvflater av gulvbelegg, teppe og laminat. Boligen har støpt gulv mot grunnen i kjelleretasjen, etasjeskiller mellom øvrige etasjer av bjelkelag av tre. Skorstein fra byggeår. Det er montert ildsted i stue og i vaskekjeller. Åpen peis i kjellerstue. I kjelleretasjen er gulvet av betong, enkelte rom er belagt laminat og gulvbelegg. Veggene har pusset og malt mur, plater og panel. Åpen trapp av tre mellom kjelleretasje og 1. etasje. Lukket trapp av tre mellom 1. etasje og loftsetasje. Innvendige dører i profilert og glatt utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskekjeller med vegger av tapetsert og malt mur. Himlingsflater av malte flater. Gulvet har malt betong. Rommet er oppvarmet med vedovn. Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt. Frittstående utslagsvask med vegghegte kraner. Opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

Bad i første etasje med våtromsplater på vegger. Himlingsflater av tapet. Gulvet har vinylbelegg. Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vegghegt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghegt høyskap. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat og oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps kjøkkenbatteri. Frittstående komfyr og kjøleskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakt over kjøkkenbenk. Gulvflater belagt med gulvbelegg. Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Ventilator i overskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Deler av avløpsrør vurderes å være oppgradert etter opprinnelig byggeår, eksakt årstall og omfang av utførte arbeider er ikke kjent. Naturlig ventilasjon med ventiler på yttervegg. Periodvis mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Varmtvannsbereder på 150L fra byggeår plassert i vaskekjeller. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i trappegang til loftsetasje. Boligen har hovedsakelig åpent elektrisk anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1961. Grunnmur i murte blokker. Forstøtningsmur er av betong.

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Det er usikkerhet vedrørende om det eksisterer en nedgravd oljetank på eiendommen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

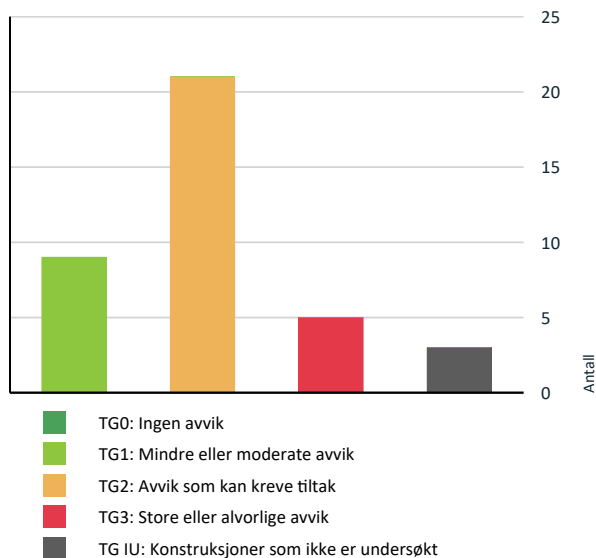
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

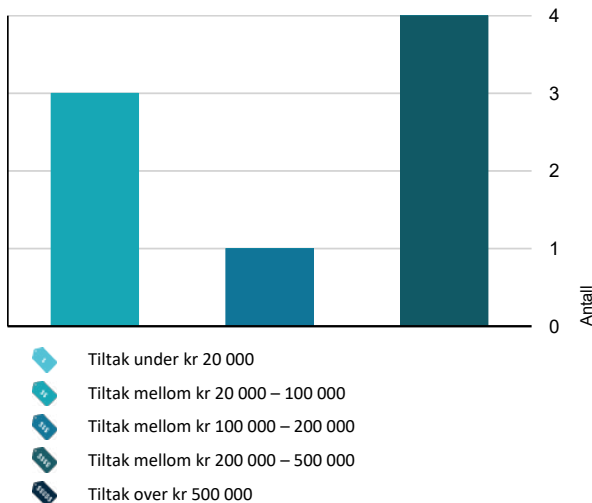
Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger, det foreligger ikke byggetegning for innredet loftsetasje og det er innredet kjellerstue i kjelleretasje. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1961

Kommentar

Da det ikke er fremlagt ferdigattest så er det basert på historiske flyfoto bekreftet at boligen er oppført mellom 1956-1968. Byggeår er satt til 1961 basert på opplysninger i salgsannonse fra 2001.

Anvendelse
Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen er eldre og bærer preg av dette. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takflater var dekket av snø ved befaring og kunne derfor ikke undersøkes nærmere. Det foreligger ikke dokumentasjon på at undertak er skiftet samtidig med montering av nye takplater i 2010, og det vurderes at undertaket er eldre enn tekkingen. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger risiko for at eventuelle skader eller svakheter i undertak og takkonstruksjon ikke avdekkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet gir usikkerhet knyttet til tilstand og restlevetid på undertak og takoppbygning. Taktekking og undertak bør undersøkes nærmere når snø- og føreforhold tillater sikker adkomst, slik at oppbygning, alder og tilstand kan verifiseres.



Undertak vurderes å ikke være skiftet.



Takflater var dekket av snø befaringsdagen.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert buler og tegn til frostspreng i nedløpsrør, samt lekkasje fra takrenne. Takrenner var i hovedsak dekket av snø og is ved befaring, noe som ga ufullstendig inspeksjon. Selger informerer om at det er montert snøfangere på deler av taket, men disse var ikke synlige grunnet snøforholdene på befaringsdagen. Det ble registrert at det nylig har gått takras fra deler av takflatene. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer, skade på nedløp og takrenner samt økt risiko for personskafe og skader på tilstøtende bygningsdeler ved takras. Delvis etablerte snøfangere kan også medføre skjevbelastning på tak og innfestinger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdene gir usikkerhet knyttet til funksjon og levetid på nedløp og beslag. Skadet nedløpsrør og lekkasje fra takrenne bør utbedres, og takrenner bør kontrolleres nærmere når snø- og isforhold tillater full inspeksjon. Eksisterende snøfangere bør kontrolleres når taket er fritt for snø, med fokus på innfesting og omfang. Det anbefales å etablere snøfangere langs hele aktuelle taksider, utført i henhold til leverandørens monteringsanvisninger, for å redusere risiko for takras og skjevbelastning.



Det har gått takras fra deler av taket.



Buling i nedløpsrør.



Tegn til lekkasje fra takrenne.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kun deler av ytterkledningen er fornyet. Original kledning er ikke luftet, og det er registrert tegn til råte samt bobler i maling på denne. Ny kledning er montert utenpå original kledning uten bruk av musetetting. Det er videre registrert at spiker stedvis er slått for langt inn i nyere kledning, noe som gir økt risiko for vannfeller. Det er observert symptomer på varmetap på enkelte veggflater, med synlige rimerker på ytterkledning som indikerer kuldebroer eller utettheter. Forholdet medfører økt risiko for fuktbelastning, videre råteutvikling og redusert energieffektivitet i veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdene gir usikkerhet knyttet til veggkonstruksjonens funksjon og levetid. Det anbefales å påregne utbedring av ytterveggene, herunder etablering av luftet kledning, korrekt avslutning med musetetting og utbedring av kledning med råteskader. Feilmontert kledning bør korrigeres for å redusere risiko for vanninntrenging, og tiltak for å bedre tetthet og redusere varmetap bør vurderes i forbindelse med oppgradering.

Tilstandsrapport



Symptomer på kuldebroer registreres på enkelte veggflater.



Malingsbobler og avflaset maling.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med taksperrer. Takkonstruksjonen er lukket med innredet loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftet er innredet, og det er ikke etablert tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Det er registrert betydelig isdannelse i nedre del av takflatene. Videre er det påvist råteskader i vindskier, samt skjevheter og vridninger i gesimskasse. Forholdene indikerer utilstrekkelig lufting og fuktproblematikk i takkonstruksjonen. Forholdet medfører økt risiko for videre råteutvikling, fuktskader og svekket bæreevne i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene innebærer alvorlige avvik med behov for tiltak. Det anbefales å gjennomføre utbedring av takkonstruksjonen, inkludert etablering av tilfredsstillende lufting, samt utskifting av råteskadede bygningsdeler. Skjevheter og vridninger i gesimskasse bør undersøkes nærmere og utbedres som del av helhetlig oppgradering av takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Vinduer

Boligen har vinduer med varierende alder og utførelse. Det er tolags- og trelagsvinduer fra 1984, varevinduer i kjeller og blyglassvindu i stue. Videre er det trelagsvinduer fra 2017 på kjøkken, tolagsvinduer fra 2023 på loft samt varevindu på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i blyglassvindu, sprekke i glass i kjellervindu samt generelt preg av alder og slitasje på vinduer fra 1984, med økt risiko for punktering av isolerglass. Varevinduer mangler korrekt montert inner- og ytterdel, noe som gir ugunstige fukt- og kondensforhold i karmen. Forholdet medfører økt risiko for videre skadeutvikling på vinduer og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene gir redusert funksjon, tetthet og energieffektivitet. Det anbefales å påregne utskifting eller omfattende utbedring av eldre og skadede vinduer, herunder vinduer fra 1984 og varevinduer med mangelfull oppbygning. Skadet glass bør skiftes, og løsninger med varevinduer bør oppgraderes til funksjonelle vindusløsninger for å redusere kondens- og fuktbelastning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Sprekk i glass.



Skjevheter i blyglassvindu.



Varevindu mangler ytterdel.

TG 2 Dører

Boligen har profilert entrédør. To-fløyet balkongdør med karm av tre, og ett-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdør mangler innerdør. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for trekk, varmetap og kondens i området rundt døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet gir redusert komfort og energieffektivitet. Det anbefales å etablere innvendig dør for balkongdøren for å redusere trekk, varmetap og kondens.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til vestvendt terrasse på 25 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Terrassen har markise og utvendig stikkontakt. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terrassen var dekket av snø ved befaring og kunne derfor ikke vurderes nærmere. Tilstanden på overflater, rekkverk, konstruksjon og eventuelle tettesjikt er ikke kontrollert. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det risiko for at eventuelle skader, slitasje eller svakheter ikke avdekkes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende vurdering gir usikkerhet knyttet til balkongens tekniske tilstand og sikkerhet. Terrassen bør undersøkes på nytt når snø- og føreforhold tillater sikker og fullverdig kontroll.

Tilstandsrapport



Terrassen var snødekt på befaringsdagen.

TG 1 Utvendige trapper

Murt trapp belagt med steinheller.

INNENDIG

TG 2 Overflater

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

Beskrivelse

Himlinger: Panel, takplater og malte flater.

Vegger: Panel, malte og tapetserte flater.

Gulv: Gulvbelegg, teppe, laminat,

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Basert på alder fremstår innvendige overflater i hovedsak som funksjonelle med normal bruksslitasje. TG2 er valgt med bakgrunn i registrerte buler i himling på hovedsoverom i første etasje. Det er også registrert heksesot/støvkondens på enkelte overflater. Årsak til forholdene er ikke kjent. Forholdet medfører økt risiko for at eventuelle underliggende forhold ikke avdekkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene gir usikkerhet knyttet til himlingens oppbygning, inneklime og overflatetilstand. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang, herunder vurdere sammenheng med temperaturforskjeller, luftlekkasjer eller ventilasjon.



Buler i himling på hovedsoverom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt gulv mot grunnen i kjelleretasjen, etasjeskiller mellom øvrige etasjer av bjelkelag av tre. Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. kontrollerte rom.

Tilstandsrapport



Etasjeskiller er kontrollert med nivelleringslaser.

TG 2 Pipe og ildsted

Skorstein fra byggeår. Det er montert ildsted i stue og i vaskekjeller. Åpen peis i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert salt- og kalkutslag på pipe i kjeller, samt riss og avflasket maling på overflater. Forholdene indikerer fuktpåvirkning i murverket. Forholdet medfører økt risiko for videre nedbrytning av overflater og murverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene gir usikkerhet knyttet til pipens overflatetilstand og fuktforhold. Det anbefales å følge med på utviklingen og påregne overflateutbedring, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom tegn til fuktpåvirkning øker.



Salt/kalkutslag på pipe i kjeller.



Riss og avflasket maling på pipe i loftsetasje.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleretasje har gulv av betong, enkelte rom er belagt laminat og gulvbelegg. Vegger av pusset og malt mur, plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i nedre del av vegg i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellervegger er i hovedsak synlige, med unntak av ett innredet rom. Det er registrert salt- og kalkutslag i flere rom, noe som indikerer fuktpåvirkning fra grunnen. Sviktende drenering vurderes å være en sannsynlig medvirkende årsak. Ved hulltaking i forbindelse med fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon i innredet rom ble det registrert fuktverdier over faregrensen for utvikling av skader (relativ fuktighet ble målt til 78,2 prosent, ved 12,2 celsius). Det ble samtidig avdekket brannfarlig isolasjon (EPS) i veggkonstruksjonen. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for videre fuktbelastning, skadeutvikling i konstruksjoner og økt brannrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Forholdene innebærer alvorlige avvik med behov for tiltak. Det anbefales å påregne utbedring av fuktforhold i rom under terreng, herunder nærmere vurdering av drenering. Uegnete materialer i veggkonstruksjoner bør fjernes eller erstattes med egnede løsninger. Innredede rom under terreng bør vurderes særskilt med tanke på fukt- og brannssikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det registreres plastisolasjon i utlektet veggkonstruksjon.



Bilde fra fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon.



Salt/kalkutslag på kjellervegg.



Salt/kalkutslag på kjellervegg.

TG 1 Innvendige trapper

Åpen trapp av tre mellom kjelleretasje og 1. etasje. Lukket trapp av tre mellom 1. etasje og loftsetasje.



Kjellertrapp.



Loftstrapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i profilert og glatt utførelse. Innvendige dører er visuelt kontrollert for synlige avvik og det er gjennomført funksjonstest (stikkprøver) av åpne/lukke funksjon. Det ble ikke avdekket avvik.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Vaskekjeller fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon. Rommet har vedovn som varmekilde.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger av tapetsert og malt mur. Himlingsflater av malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert salt- og kalkutslag på vegger, løsnet tapet og overflater som bærer preg av høy alder og slitasje. Forholdene indikerer vedvarende fuktpåvirkning i rommet. Forholdet medfører økt risiko for videre nedbrytning av overflater og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene innebærer vesentlige avvik med behov for tiltak. Det anbefales å påregne utbedring av fuktforhold og overflater i rommet, samt vurdere helhetlig oppgradering i sammenheng med øvrige tiltak i vaskekjelleren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet er oppvarmet med vedovn. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og gulv ved dør er tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert flasset maling på gulvoverflater, og gulvet bærer preg av alder og slitasje. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for videre nedbrytning av overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene påvirker i hovedsak overflatenes funksjon og utseende. Overflateutbedring kan påregnes ved behov, og tiltak bør ses i sammenheng med øvrige fuktforhold i vaskekjelleren.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke etablert membran eller tettesjikt i våtsonen. Forholdet gir manglende fuksikring av gulv- og veggkonstruksjoner. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for fuktbelastning, skadeutvikling i konstruksjoner og redusert funksjon av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet innebærer vesentlige avvik. Det anbefales å påregne etablering av tilfredsstillende tettesjikt og membran som del av en helhetlig oppgradering av vaskekjelleren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk fra byggeår.

KJELLER > VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Frittstående utslagsvask med vegghengte kraner. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sanitærutstyr og innredning bærer preg av alder og slitasje. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for redusert funksjon og behov for utbedringer over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene påvirker i hovedsak brukskvalitet og funksjon. Vedlikehold, reparasjon eller utskifting kan påregnes ved behov, og tiltak bør ses i sammenheng med øvrig oppgradering av vaskekjelleren.

KJELLER > VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Vaskekjelleren har kun naturlig ventilasjon. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for utilstrekkelig fjerning av fuktig luft og økt fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet gir redusert ventilasjonseffekt i et rom med fuktbelastning. Det anbefales å påregne tiltak for å bedre luftutskiftingen, herunder etablering av mer effektiv ventilasjonsløsning, sett i sammenheng med øvrige tiltak i vaskekjelleren.

KJELLER > VASKEROM

1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da vegger er av mur og det er registrert synlige avvik.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er avvik:

Hulltaking og fuktmåling er ikke utført, da vegger til vaskekjelleren er av mur og slike undersøkelser ikke er praktisk gjennomførbare. Det er registrert synlige tegn til fuktproblematikk i rommet. Det vises for øvrig til registrerte avvik under punktene drenering og rom under terreng. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for at fuktpåvirkning i tiliggende konstruksjoner utvikler seg videre uten å bli avdekket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene gir usikkerhet knyttet til fuktforhold og utvikling i tiliggende konstruksjoner. Det anbefales å holde vaskekjelleren under jevnlig ettersyn med fokus på fuktsymptomer. Videre tiltak bør ses i sammenheng med anbefalte utbedringer under punktene drenering og rom under terreng. Ved forverring av fuktforhold eller ved fremtidige inngrep i rommet bør nærmere undersøkelser gjennomføres av relevant fagperson.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår, selger opplyser at enkelte flater er oppgradert i 2013. Rommet har panelovn som varmekilde.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger. Himlingsflater av tapet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert delaminering av baderomsplater. Baderomsplatene er ikke montert i henhold til monteringsanvisning, og overgang mot oppbrett på gulvbelegg bærer ikke preg av fagmessig god utførelse. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for fuktbelastning bak platene og skadeutvikling i veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene gir redusert sikkerhet mot vannpåvirkning på veggflater. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett som midlertidig risikoreduserende tiltak for å begrense vannbelastning. Ved fremtidig oppgradering bør veggoverflater etableres med løsninger som er montert i samsvar med produsentens anvisninger og med korrekt tilslutning mot gulvets tettesjikt.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvbelegg har stedvis løsnet fra underlaget, og det er registrert skader i belegg ved oppbrett mot dør. Lokalfall til sluk er ikke kontrollert grunnet plassering av dusjkabinett. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for fuktbelastning i gulvkonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene gir redusert sikkerhet mot vannpåvirkning på gulvet. Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales som midlertidig risikoreducerende tiltak for å begrense vannbelastning. Ved fremtidig oppgradering bør gulvoppbygning, belegg og tilslutninger mot terskel utbedres for å sikre tilfredsstillende tetthet og fallforhold.



1. ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Baderomsplater og overgang mellom gulvbelegg bærer ikke preg av fagmessig god utførelse. Gulvbelegg er ikke klemt til sluk med klemring. Det er registrert skader på både veggplater og gulvbelegg. Samlet sett indikerer forholdene svikt i tettesjiktets funksjon. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for fuktbelastning, lekkasje og skadeutvikling i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene innebærer vesentlige avvik med behov for tiltak. Det anbefales å påregne oppgradering av slukløsning og tettesjikt i sin helhet. Tiltak bør utføres som del av en helhetlig oppgradering av badet for å sikre tilfredsstillende tetthet og funksjon over tid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert ulyd fra elektrisk baderomsvifte. Forholdet indikerer redusert funksjon eller slitasje i viften. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for utilstrekkelig avtrekk og økt fuktbelastning i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet gir usikkerhet knyttet til ventilasjonens funksjon. Det anbefales å påregne kontroll og eventuell utskifting av baderomsviften for å sikre tilfredsstillende luftutskifting.

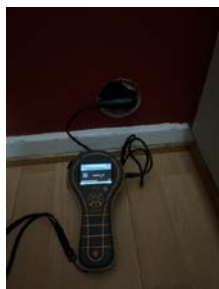


1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat og oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps kjøkkenbatteri. Frittstående komfyr og kjøleskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakt over kjøkkenbenk. Gulvflater belagt med gulvbelegg. Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator i overskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ved papirtest ble det ikke registrert avtrekk i kjøkkenventilator. Forholdet indikerer manglende eller redusert funksjon i avtrekksløsningen. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for utilstrekkelig fjerning av matos og fuktig luft, med påfølgende lukt- og fuktbelastning i kjøkken og tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet gir redusert ventilasjonseffekt på kjøkkenet. Det anbefales å gjennomføre kontroll av kjøkkenventilator utført av fagspesialist for å avklare funksjon og tilkobling. Alternativt bør utskifting av ventilator påregnes dersom tilfredsstillende funksjon ikke kan etableres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alderen på vannledningene tilsier at anbefalt brukstid er passert, og forholdet gir usikker restlevetid. Forholdet medfører økt risiko for lekkasje og skadeutvikling på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet gir usikkerhet knyttet til driftssikkerhet. Det anbefales å påregne utskifting av vannrør over tid, og tiltak bør ses i sammenheng med øvrige oppgraderinger i boligen.



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Deler av avløpsrør vurderes å være oppgradert etter opprinnelig byggeår, eksakt årstall og omfang av utførte arbeider er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrør er i hovedsak fra byggeår. Alderen på avløpsrør fra byggeår tilsier at anbefalt brukstid er passert, og forholdet gir usikker restlevetid. Forholdet medfører økt risiko for redusert funksjon, lekkasje og skadeutvikling på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Forholdet gir usikkerhet knyttet til driftssikkerhet og levetid. Det anbefales å påregne utskifting av avløpsrør over tid, og tiltak bør ses i sammenheng med øvrige oppgraderinger i boligen.



TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler på yttervegg. Periodvis mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 150L fra byggeår plassert i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alderen på varmtvannsberederen tilsier at anbefalt brukstid er passert, og forholdet gir usikker restlevetid. Forholdet medfører økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt med påfølgende skadeutvikling på tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet gir usikkerhet knyttet til driftssikkerhet. Det anbefales å påregne utskifting av varmtvannsbereder over tid, og tiltak bør ses i sammenheng med øvrige oppgraderinger i boligen.



Tilstandsrapport

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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i trappegang til loftsetasje. Boligen har hovedsakelig åpent 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.
1961
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det ligger noe i boligmappa fra 2018 og 2025. Det mangler for arbeider utført mellom 1999-2018.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Sikring går når mikrobølgeovn benyttes.
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og 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?
Ja
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 er registrert åpninger rundt gjennomføringer i sikringsskap. Deler av det elektriske anlegget er fra byggeåret og har passert forventet brukstid. Selger opplyser at sikring løser ut ved bruk av mikrobølgeovn. Det mangler dokumentasjon på deler av anlegget. Samlet sett indikerer forholdene redusert elsikkerhet og usikker tilstand i det elektriske anlegget. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for funksjonssvikt og brannfare. Forholdene innebærer vesentlige avvik og usikkerhet knyttet til sikkerhet og dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør for å kartlegge tilstand, avdekke avvik og sikre nødvendig dokumentasjon.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er fundamentert på ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1961.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dreneringen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er registrert tegn til sviktende dreneringsfunksjon, med fuktrelaterte symptomer i rom under terreng og vaskekjeller. Forholdene indikerer redusert funksjon i dreneringssystemet. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for videre fuktpåvirkning og skadeutvikling på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene innebærer vesentlige avvik med behov for tiltak. Det anbefales å påregne utbedring eller fornyelse av dreneringssystemet. Tiltak bør ses i sammenheng med øvrige fuktforhold i rom under terreng og vaskekjeller for å oppnå tilfredsstillende fuktsikring over tid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Synlig salt/kalkutslag på innsiden av kjellervegger.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i murte blokker.

! TG IIJ Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Forstøtningsmurer var dekket av snø ved befaringsgang og kunne derfor ikke vurderes nærmere. Tilstand på konstruksjon, stabilitet, drenering og eventuelle skader er ikke kontrollert. Forholdet medfører risiko for at eventuelle skjevheter, setninger eller skader i murene ikke avdekkes.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.

Manglende vurdering gir usikkerhet knyttet til stabilitet og sikkerhet. Forstøtningsmurer bør undersøkes på nytt når snø- og føreforhold tillater full og sikker kontroll, slik at tilstand og eventuelt behov for tiltak kan avklares.



! TG IIJ Terrengforhold

Terreng rundt bygningen var dekket av snø ved befaringsgang.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terreng rundt bygningen var dekket av snø ved befaringsgang og kunne derfor ikke vurderes nærmere. Fallforhold, overflatevannshåndtering og terrengtilpasning mot bygningen er ikke kontrollert. Forholdet medfører risiko for at uheldige fallforhold eller forhold som kan bidra til fuktbelastning mot bygningen ikke avdekkes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende vurdering gir usikkerhet knyttet til terrengfall og avrenning rundt bygningen. Terrengforholdene bør vurderes på nytt når snø- og føreforhold tillater full inspeksjon, slik at eventuelle avvik kan identifiseres og nødvendige tiltak avklares.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Basert på fremlagt dokumentasjon er utvendige vannledning fra 1996. Utvendig avløpsledninger er fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedgravde vann- og avløpsledninger er vurdert ut fra alder. Avløpsrør har ukjent årstall og ukjent tilstand, og kan ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Forholdet medfører økt risiko for redusert funksjon, lekkasje eller tilstopping med påfølgende skadeutvikling på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet gir usikkerhet knyttet til tilstand og restlevetid. Det anbefales å gjennomføre kamerainspeksjon av avløpsledninger for å kartlegge tilstand, eventuelle skader og behov for videre tiltak.

TG 2 Oljetank

Det er usikkerhet vedrørende om det eksisterer en nedgravd oljetank på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert utvendig påfyllingsrør til oljetank og rester etter oljefyrt varmekilde i boligen. Eier har ingen kjennskap til om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen, eller om eventuell tank er fjernet eller sanert. Forholdet medfører økt risiko for at eventuell nedgravd oljetank med restinnhold ikke er avdekket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uavklart status for oljetank gir usikkerhet knyttet til miljøforhold, ansvar og fremtidige kostnader. Det anbefales å avklare om det finnes eller har eksistert nedgravd oljetank på eiendommen, herunder gjennom dokumentasjon fra kommune eller tidligere eier. Dersom tank ikke er dokumentert sanert, bør videre undersøkelser og eventuell sanering påregnes utført av godkjent foretak.



Påfyllingsrør til oljetank.

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

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige 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 befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

Det er avvik knyttet til rømningsveier i boligen. Vinduer i loftsetasje og kjelleretasje oppfyller ikke krav til rømningsvinduer, herunder krav til minimumsmål. Det er videre behov for at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Innvendig kjellertrapp mangler rekkverk, og det mangler håndløper på vegg i begge innvendige trappeløp. Forholdene medfører økt risiko for personskade og redusert sikkerhet ved daglig bruk og ved eventuell rømming i en nødsituasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Forholdene gir redusert personsikkerhet og kan få betydning ved brann eller annen nødsituasjon. Det anbefales å utbedre rømningsforhold slik at vinduer tilfredsstiller krav til rømningsvinduer, etablere rekkverk og håndløpere i trapper, samt gjennomføre utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør for å avklare sikkerheten i det elektriske anlegget.

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

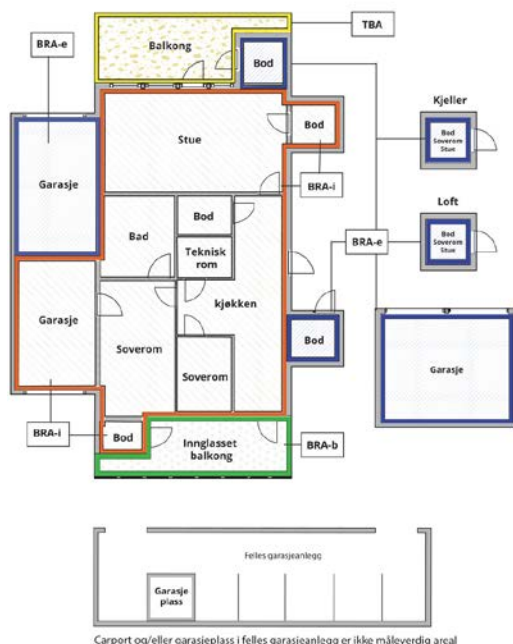
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	68			68			68
1. Etasje	75	13		88	25		88
Loft	19			19		14	33
SUM	162	13			25	14	189
SUM BRA	175						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, bod, bod 2, bod 3, kjellerstue, vaskerom		
1. Etasje	Vindfang, gang, bad, soverom, soverom 2, stue, kjøkken		
Loft	Gang, soverom, soverom 2		

Kommentar

Deler av areal i innredet loftsetasje er ikke målbart på grunn av takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde). Arealer bak knevegger og lignende (som ikke er måleverdige) er ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger, det foreligger ikke byggetegning for innredet loftsetasje og det er innredet kjellerstue i kjelleretasje. 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 befaringsstidspunktet.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er fremlagt dokumentasjon vdr. feilsøking og utbedring av utelampe utført av elektriker i november 2025.

Bod

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

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2026	Jonas Eikeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3413 STANGE	16	147		0	891.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lønnvegen 27

Hjemmelshaver

Jølstadengen Solfrid Anette

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Lønnvegen 27, Stange kommune.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående utebod. Bygning i trekonstruksjoner. Innsiden er oppmålt til 5 m2. Saltak i trekonstruksjoner. Konstruksjonen er uisolert.

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen. Mindre frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Tak og nedre deler av bygget var dekket av snø befaringsdagen, det bemerkes at det derfor kan være avvik på bygget som ikke ble avdekket.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Frittstående bod.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	05.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	05.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.01.2026	
2	26.01.2026	Oppdatert med informasjon fra selger.
3	27.01.2026	Korrigert byggeår basert på ny informasjon.

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 funksjonssprøving 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

Solfrid Anette Jølstadengen

Boligen

Lønnvegen 27

2312 Ottestad

3413-16/147/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2001
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



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

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp med nye overflater på vegger, gjort på egeninnsats av ufaglært.

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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Husker ikke.

Beskrivelse av arbeidet: Et firma fra Brumunddal. Husker ikke navnet. De la nytt tak i ca. 2010. Huset har også blitt panelert opp utvendig av faglært, men på egeninnsats.

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?

♦ **Ja**

Tilbakeslag av avløpsvann i kjeller. Siden har det blitt lagt rør-i-rør fra denne boligen og ut til offentlig tilkobling i gata.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Husker ikke.

Beskrivelse av arbeidet: Tilbakeslag av avløpsvann i kjeller. Siden har det blitt lagt rør-i-rør fra denne boligen og ut til offentlig tilkobling i gata.

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?

♦ **Ja**

Sikringen går ofte ved bruk av mikrobølgeovn.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Husker ikke.

Beskrivelse av arbeidet: Ca. 2015. Husker ikke eksakt når dette ble gjennomført og husker ikke firmaet. Dette ble gjort av godkjent elektroinstallasjonsfirma.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

Lønnvegen 27 - Nabolaget Øvre Bekkelaget/Steen - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Lyngvegen Linje B22	1 min	0.1 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	8 min	3.9 km
Oslo Gardermoen	52 min	

Skoler

Hoberg skole (1-7 kl.) 408 elever, 29 klasser	8 min	0.6 km
Arstad skole (1-7 kl.) 264 elever, 16 klasser	14 min	1.2 km
Steinerskolen på Hedemarken (1-10 kl.) 206 elever, 12 klasser	4 min	2.3 km
Ottestad ungdomsskole (8-10 kl.) 279 elever, 21 klasser	15 min	1.3 km
Jønsberg landbruksskole 219 elever, 6 klasser	9 min	8.6 km
Storhamar videregående skole 410 elever	13 min	6.3 km

«Rolig område. Kort vei til Hamar.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

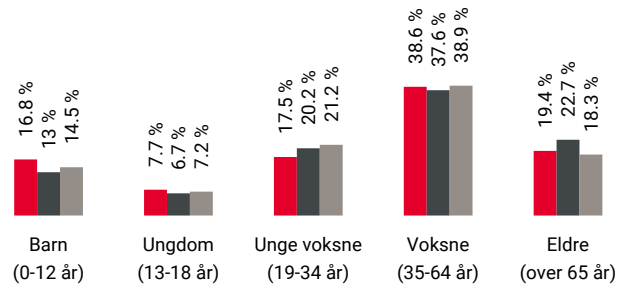
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hoberg barnehage (1-5 år) 45 barn	5 min	0.4 km
Holmlund barnehage (1-5 år) 83 barn	12 min	1 km
Bekkelaget barnehage (1-5 år) 40 barn	17 min	1.6 km

Dagligvare

Spar Bekkelaget Post i butikk, PostNord	10 min	0.8 km
Kiwi Ottestad PostNord	10 min	0.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Gateparkering

Lett 88/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100

Sport

⚽	Skaunvegen	6 min	🚶
	Ballspill	0.5 km	
⚽	Høgvollvegen ball-løkke	7 min	🚶
	Ballspill	0.5 km	
🚴	Spenst Ottestad	8 min	🚶
🚴	PDL Center Hamar	6 min	🚗

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Vikasenteret

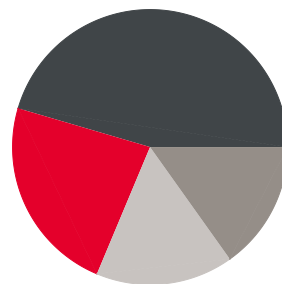
17 min



Boots apotek Vikasenteret

17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

46%

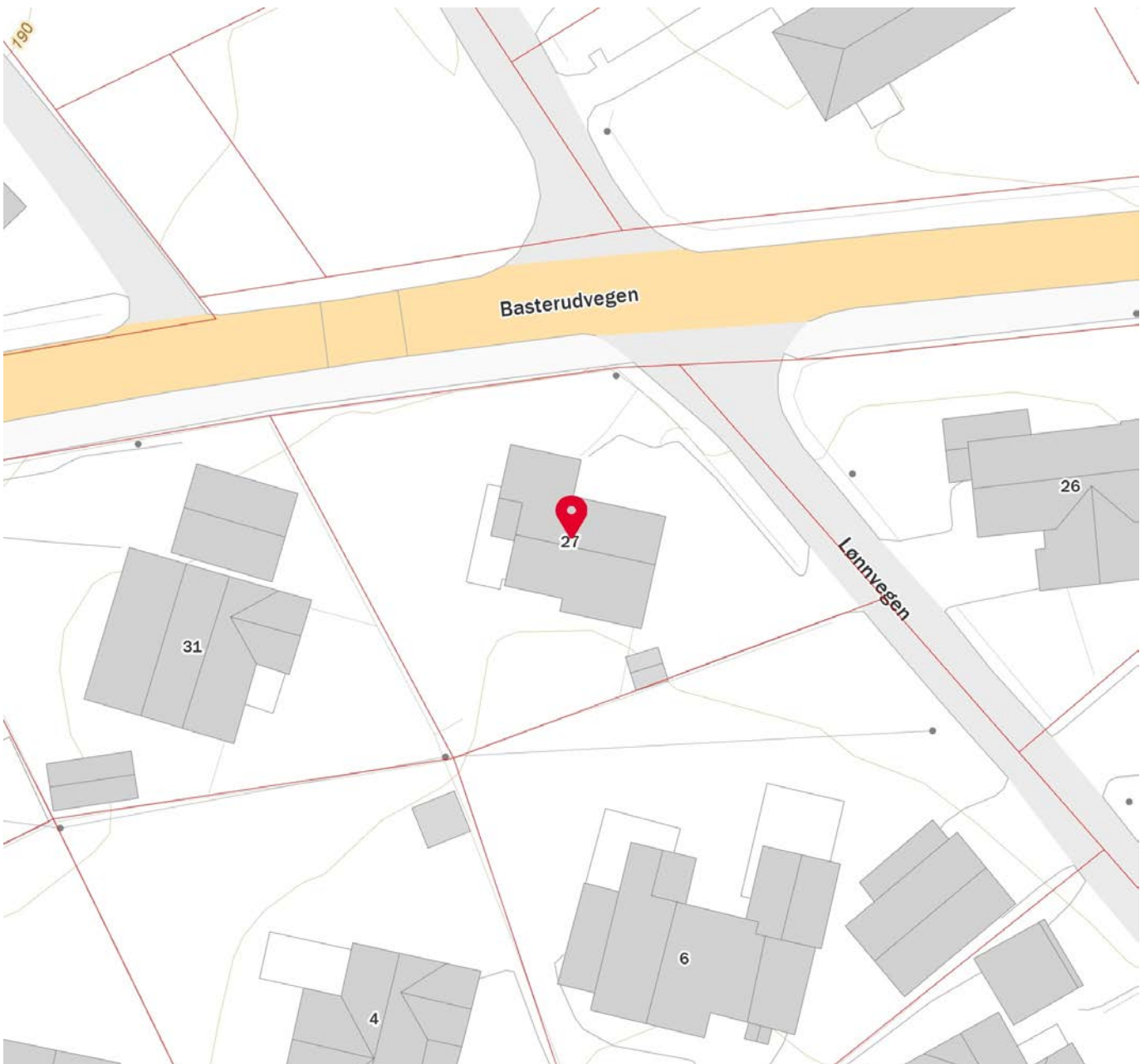
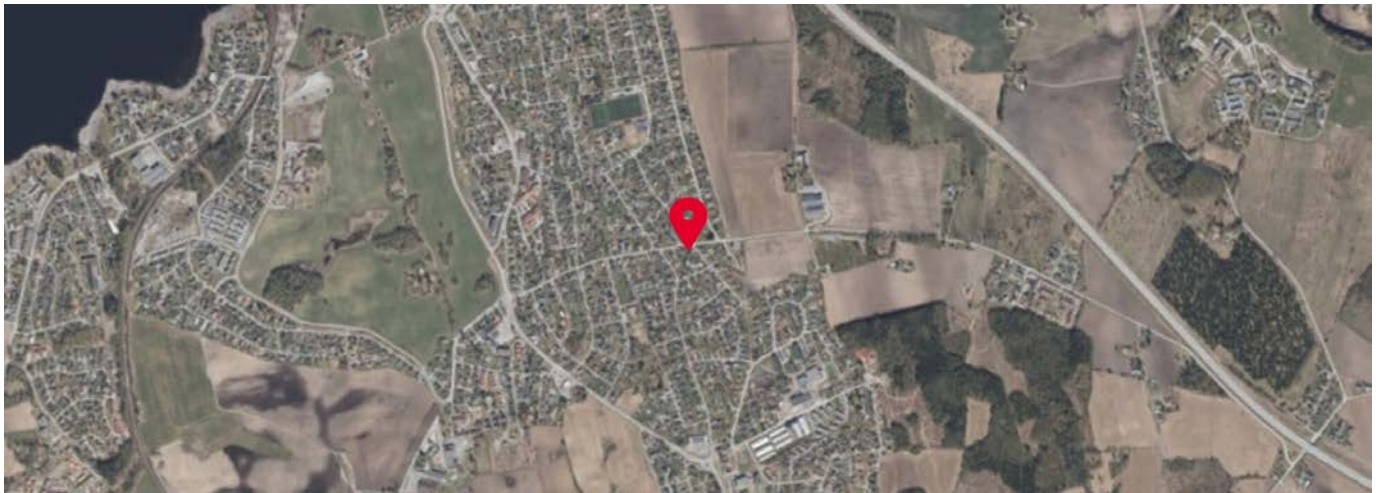
Øvre Bekkelaget/Steen

Hamar

Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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: Lønnvegen 27
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 videreformidlet 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