

Bivegen 5C

Nabolaget Bekkelaget - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ottestad helse og mestring Linje B23, 673, 678	5 min 0.4 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	7 min 2.9 km
Oslo Gardermoen	52 min

Skoler

Hoberg skole (1-7 kl.) 404 elever, 25 klasser	16 min 1.4 km
Arstad skole (1-7 kl.) 259 elever, 16 klasser	16 min 1.4 km
Steinerskolen på Hedemarken avd g... 210 elever, 14 klasser	21 min 1.9 km
Ottestad ungdomsskole (8-10 kl.) 263 elever, 22 klasser	17 min 1.5 km
Storhamar videregående skole 410 elever	12 min 5.3 km
Hamar katedralskole 1300 elever	13 min 5.8 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Kåterud	13 min
---------------	--------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

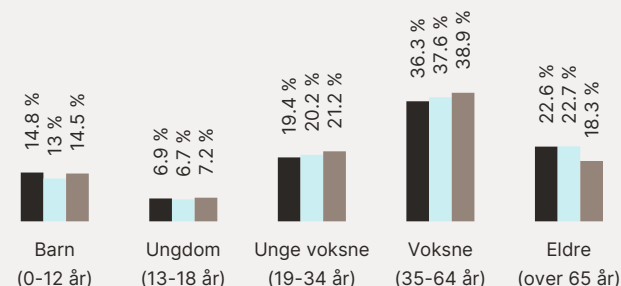


Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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


Barnehager

Hoberg barnehage (1-5 år) 48 barn	10 min 0.8 km
Barnas Rett barnehage (1-5 år) 82 barn	15 min 1.3 km
Utsikten barnehage (1-5 år) 77 barn	15 min 1.3 km


Dagligvare


Bunnpris Ottestad PostNord	8 min 0.7 km
Spar Bekkelaget Post i butikk, PostNord	12 min 0.9 km


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Støynivået
Lite støynivå 91/100



 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

 Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Sport

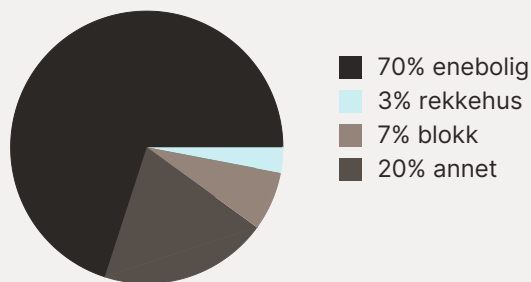
 Ottestadbanen ballbane 7 min 
Ballspill, fotball 0.6 km

 Skaunvegen 10 min 
Ballspill 0.9 km


 Spenst Ottestad 4 min 



 PDL Center Hamar 5 min 

Boligmasse

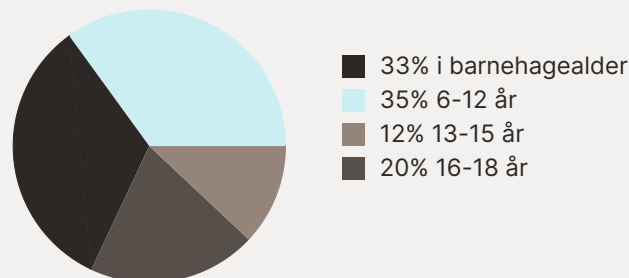


Varer/Tjenester

 Vikasenteret 11 min 

 Boots apotek Vikasenteret 11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn




Enslig u. barn





Flerfamilier



0% 46%

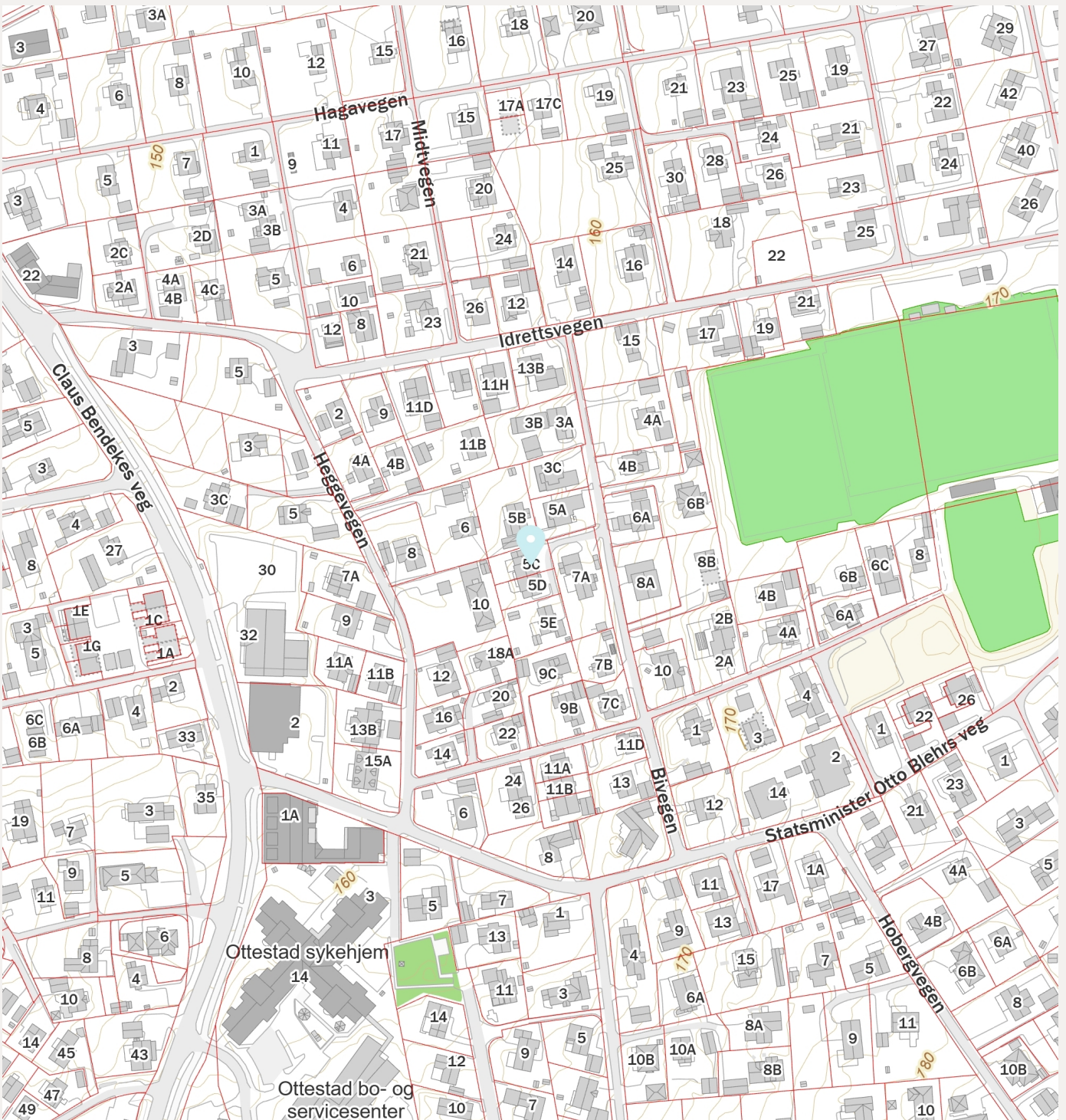
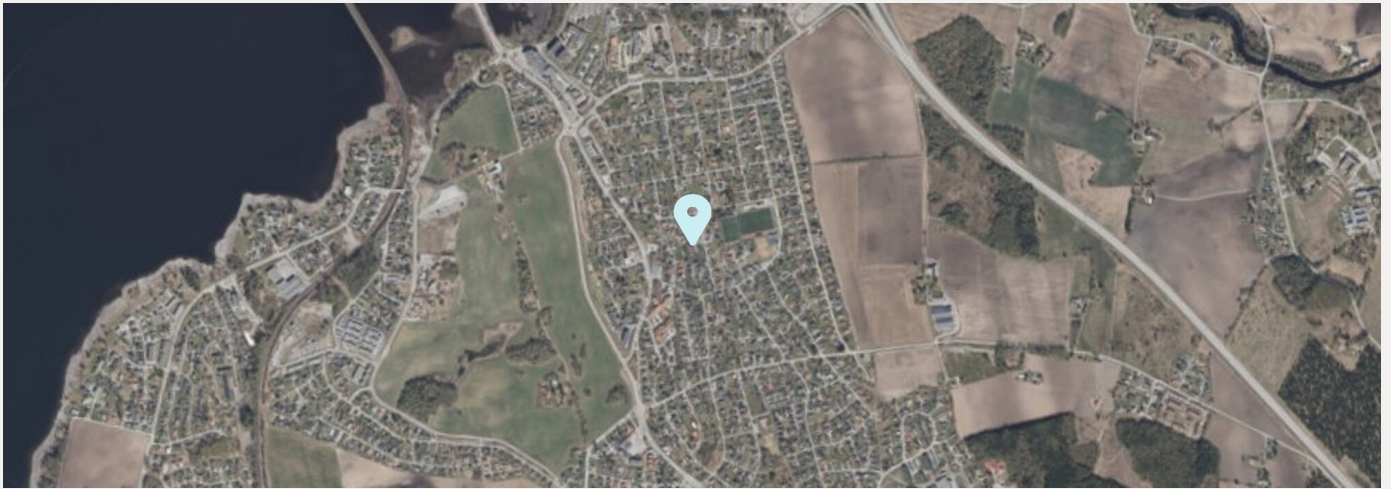
 Bekkelaget

 Hamar

 Norge

Sivilstand


		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Tilstandsrapport



 Tomannsbolig

 Bivegen 5 C, 2312 OTTESTAD

 STANGE kommune

gnr. 6, bnr. 521

Sum areal alle bygg: BRA: 147 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 20.02.2026

Rapportdato: 09.03.2026

Oppdragsnr.: 21087-1679

Eiendomsverdi ref nr: CC8892

Foretak: Takstcon AS

Takstingeniør: Vegar Lundhaug



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.

Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

Takstcon er bransjeledende innenfor sine fag, og har et spesielt fokus på faglig oppdatering og etterutdanning for å sikre tryggere boligomsetning for både selger og kjøper av bolig.

For ytterligere informasjon om bedriften, se <https://www.takstcon.no>



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak
Takstmann Vegar Lundhaug AS - 918495401

Vegar Lundhaug

Uavhengig Takstingeniør

vegar@takstcon.no

454 26 715



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, 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.

TG 3

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.

TG IU

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

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Vertikaldelt tomannsbolig.
Støpt ringmur. Støpt gulv på grunn. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner kledd med panel. Trebjelkelag i etasjeskille. Saltakkonstruksjon tekket med betongtakstein. Asfalt pappshingel på tilbygget bod. Utvendige beslag, renner og nedløp i metall. Vinduer og dører i treverk.

BEBYGGELSEN:

Bolig med internt bruksareal på 108 m² over 2 plan.
Altan mot vest med adkomst fra tv-stue.
Terrasse mot vest med adkomst fra stue.
Terrasseplattning foran inngangen
Garasje med 1 biloppstillingsplass.
Bod i bakre del av garasje.
Tilbygget bod.

STANDARD:

Boligen er fra 2004 og tilbygd i 2008 og 2009.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av balansert ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Steinlagt gårds plass. Eiendommen var dekket med snø på befaringsdagen.

Tomannsbolig - Byggeår: 2004

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Himlingsplater.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malt strie.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett.
Fliser.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.
Fundamentert med ringmur og støpt gulv på grunn.

Elementpipe. Peisovn. Sotluke i stue 1.et.

Trapp av treverk mellom etasjene.

Profilerte dører.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Varme i enkelte gulv. Ildsted.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Fliser på vegg. Himlingsplater i taket.

Fliser på gulv. Gulvvarme.

2 stk plastsluk.

Baderomsinnredning med slette fronter, benkeplate i laminat, nedfelt servant. 1-greps servantarmatur. Speil på vegg over servant
Vegghengt toalett. Dusjkabinett. Boblekar.

Rommet har avtrekk gjennom boligens luftbehandlingsanlegg.
Tilluft via spalte under dørblad.

Vaskerom

Malt strie på vegg. Himlingsplater i taket.

Fliser på gulv og sokler. Gulvvarme.

Plastsluk.

Servant med 1-greps servantarmatur. Vaskekum med 1-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert toalett.
Rommet har avtrekk gjennom boligens luftbehandlingsanlegg.

Tilluft via spalte under dørblad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate i laminat, vask i rustfritt stål, 1-greps kjøkkenarmatur, fliser på vegg mellom over- og underskap. Plass for komfyr og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Metall.
Rør-i-rør opplegg med fordelerskap plassert på vaskerom.
Stoppekran og vannmåler er plassert på vaskerom.
Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.

Ventilasjonsaggregat er plassert på loft. Styringspanel i hall 2.et.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2004 er plassert på vaskerommet.

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig skjult anlegg.
Sikringsskap med jordfeilautomater.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Tilbygget bod er ikke vist på fremlagt tegninger. Tilbygget er i følge eier ikke et søknadspålagt tiltak. Det er ikke sendt ferdigmelding til kommunen.

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

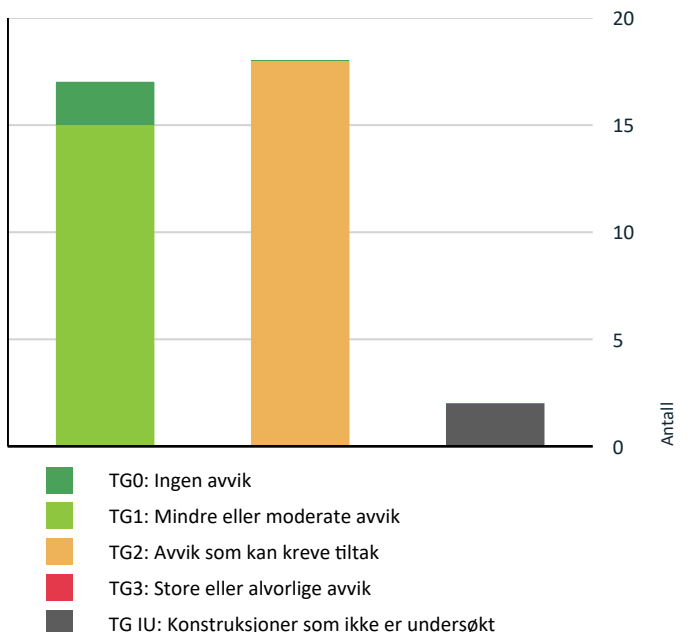
Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengeforhold [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2 [Gå til side](#)

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

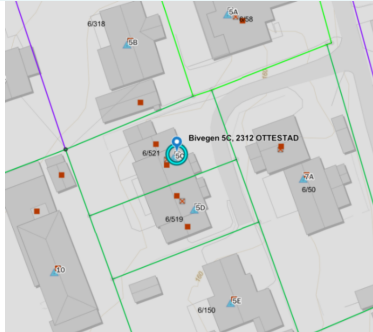
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2004

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Kostnader til løpende vedlikehold og fornyelser må påregnes.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Tilbygg / modernisering

VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (Opplyst av eier/selger):

2008	Tilbygg	Bygget carport om til garasje.
2009	Tilbygg	Tilbygg bod.
2017		Behandlet boligen utvendig. Egeninnsats og firma.
2021		Oppgradert takteking på tilbygget bod. egeninnsats.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Taktekking er utført med betongtakstein. Taktekking over tilbygget bod er med asfalt pappshingel.

Taktekking var dekket av snø på befaringstidspunktet og er derfor ikke fullstendig vurdert.

Tilstandsgrad settes kun på grunnlag av alder.

Da tilstandsgrad er satt kun på grunnlag av alder anbefales det å gjøre nærmere undersøkelser av takteking med underliggende konstruksjoner/ bygningsdeler når det er snøfritt.

Det kan ut fra det som er tilgjengelig for vurdering ved befaringen ikke utelukkes at takteking med underliggende konstruksjoner/ bygningsdeler kan ha avvik som ikke er avdekket ved befaringen.

Tilstandsrapport



Taktekking var dekket av snø på befaringstidspunktet og er derfor ikke fullstendig vurdert.

Nedløp og beslag

Kommentar

Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall. Vindskier i treverk.

Bygningsdelene var i hovedsak dekket med snø på befaringsdagen. Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra alder.

Når snøen er borte bør det gjennomføres en nærmere kontroll av nedløp, beslag, skjøter og innfestinger for å avdekke eventuell slitasje, deformasjoner, lekkasjepunkter eller andre forhold som ikke er synlige under snødekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Råteskadet treverk i vindski er registrert.
- Takvann ledes ikke kontrollert ned fra takrenne, berørte konstruksjoner utsettes for unødvendig høy fuktbelastning som igjen kan føre til fuktskader.
- Beslag er ikke ført under kledning i overgang tekking/kledning på mellom utvendig bod og garasje.
- Frostsprengt/deformert takrennenedløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Råteskadet treverk må skiftes ut. Råteskadet treverk fører til at vindskiene mister sin styrke og stabilitet. Dette kan gjøre taket og omgivelsene mer utsatt for skader, spesielt under kraftig vind eller snøfall.
 - Det bør gjøres tiltak slik at vann ledes kontrollert ned fra renne.
 - Ved ingen/feilplassert beslag er det fare for at vann kan renne inn i overgangen mellom tak og vegg, noe som kan føre til lekkasjer og vannskader på både taket og veggene. Det anbefales å montere eller korrigere beslag i overgang mellom tak og vegg slik at vann ledes bort fra konstruksjonen på en forskriftsmessig måte.
- Konstruksjonen rundt nedløpet kan få følgeskader dersom det oppstår lekkasjer i forbindelse med frostsprengt nedløpsrør.

Tilstandsrapport



- Råteskadet treverk i vindski er registrert.



- Takvann ledes ikke kontrollert ned fra takrenne, berørte konstruksjoner utsettes for unødvendig høy fuktbelastning som igjen kan føre til fuktskader.



- Beslag er ikke ført under kledning i overgang tekking/kledning på mellom utvendig bod og garasje.

Veggkonstruksjon

Kommentar

Yttervegger oppført i trekonstruksjoner.

Utvendig kledning er liggende trepanel.

Konstruksjonen er lukket, oppbygging, isolering og tilstand innvendig i konstruksjonen er derfor ikke vurdert. Kun synlige overflater utvendig og innvendig er vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.
- Lav høyde mellom grunnen og kledning.
- Skjevheter i yttervegg registrert på tilbygget bod.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Åpninger i veggkonstruksjon kan føre til at skadedyr etablerer seg, noe som kan skade bygningsmaterialer og medføre reparasjonskostnader. Man må tette glipper/åpninger over 6 mm for å hindre inntrengning. Ved utbedring må lufting av konstruksjonen ivaretas.
- Lav høyde mellom grunnen og kledning. gir økt risiko for skader i treverket. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm.
- Det er ikke behov for strakstiltak av skjevheter. Det anbefales å følge med på videre utvikling.

Tilstandsrapport



- Lav høyde mellom grunnen og kledning.



- Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Undertak med plater. Kaldt loft.

Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt. Jeg har ikke kontrollert hele loftet fordi det ikke er etablert gangbart gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Isolasjon dekker delvis lufting mot raft/takfot.
- Det er ikke tett undertak ifm takgjennomføring, det er påvist gjennomlys, noe som tilsier at regnvann og snø kan komme inn ved spesielle værforhold.
- Ikke montert insektsnett på luftespalter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Isolasjonen bør fordeles bedre for å opprettholde luftespalten i overgang mellom tak og vegg. Begrenset/ikke lufting kan gi kondens, fuktskader og ising på tak.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig tetting ifm takgjennomføringer for å hindre at regnvann og snø kan trenge inn på loftet. Dersom forholdet ikke utbedres, kan fukt trenge inn på loftet og skade tilstøtende konstruksjoner, noe som over tid kan føre til fukt-, sopp- og råteskader.
- For å lukke avviket må det monteres insektsnett på luftespalter for å forhindre tilkomst for skadedyr i takkonstruksjon.

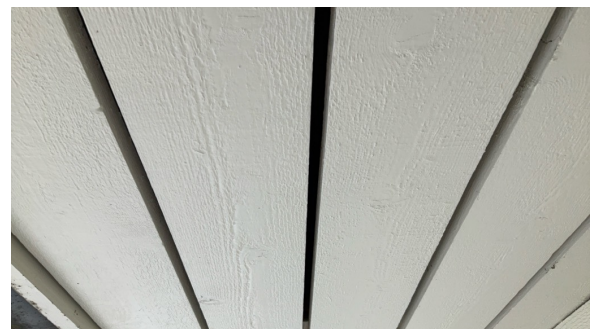
Tilstandsrapport



- Isolasjon dekker delvis lufting mot raft/takfot.



- Det er ikke tett undertak ifm takgjennomføring, det er påvist gjennomlys, noe som tilsier at regnvann og snø kan komme inn ved spesielle værforhold.



- Ikke montert insektsnett på luftespalter.

TG 1 Vinduer

Kommentar

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

TG 2 Dører

Kommentar

Balkongdører i treverk med 2-lags isolerglass.

Ytterdør i treverk med 3-lags isolerglass.

Leddporter i metall med portåpnere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bulk på garasjeport.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Om kjøper ønsker garasjeport uten skader må det gjøres utbedringstiltak/utskiftinger.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Altan mot vest med adkomst fra tv-stue. Fundamentert med tresøyler på betongfundament/pillar. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 90cm.

Terrasse mot vest med adkomst fra stue. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 90cm.

Terrasseplating foran inngangen. Oppført i trekonstruksjoner. Fundamentering er ikke synlig.

Tilstandsrapport

Altan, terrasse og terrasseplattning var dekket med snø på befaringsdagen og er derfor ikke tilstrekkelig inspisert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- NS 3600:2025 angir at avvik angående sikkerhet ikke skal gis tilstandsgrad. I dette tilfellet er det imidlertid registrert avvik som innebærer brudd på krav i dagens gjeldende teknisk forskrift for denne bygningsdelen. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av manglende oppfyllelse av krav i teknisk forskrift, og ikke som en vurdering av HMS forhold i seg selv.
- Konstruksjoner som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov.
- Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm der høyde til terreng er mer enn 0,5 meter. Rekkverket er lavere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vedlikeholdsarbeider må påregnes. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.
- Rekkverk med lav høyde gir redusert sikkerhet. Dette øker risikoen for fallulykker og personskader, særlig for barn og eldre. Det anbefales å forhøye eller skifte ut rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende krav til høyde og sikkerhet.
- Det må foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når de er snøfri.

Når snøen er borte bør det gjøres en kontroll av overflater, fallforhold, beslag, rekkverk og avrenning for å avdekke eventuelle skader eller behov for vedlikehold.



- Konstruksjoner som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov.



- Konstruksjoner som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov.



Altan, terrasse og terrasseplattning var dekket med snø på befaringsdagen og er derfor ikke tilstrekkelig inspisert.

Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TE 2 Overflater

Kommentar

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Himlingsplater.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malt strie.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Fliser.

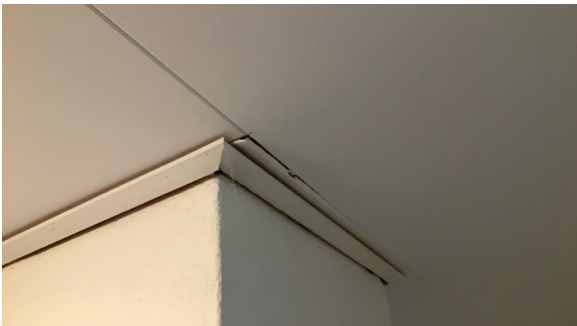
Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement og tepper har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bolig, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert hull under fliser.
- Noe skade i takplater rundt pipe i 2.et. Skyldes sannsynligvis noe bevegelser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - For å kartlegge tiltak må fagmann/flislegger gjøre en vurdering. Dersom fliser eller fuger løsner må det påregnes større kostnader rundt utskifting/oppgradering av overflater.
- Følg med på om skade ved pipe forverrer seg. I så fall må det iverksettes tiltak.



- Noe skade i takplater rundt pipe i 2.et. Skyldes sannsynligvis noe bevegelser.

TE 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Det er målt ca. 5mm høydeforskjell på gulv i 2. etasje på soverom(stort) over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 10 mm.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i 2. etasje på tv-stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 5 mm.

Fundamentert med ringmur og støpt gulv på grunn.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 10 mm.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på kjøkken over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 5 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det registreres sprekker mellom gulv og gulvlist. Dette kan skyldes bevegelser i etasjeskille.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Følg med på om sprekker forverrer seg. I så fall må det iverksettes tiltak.

Tilstandsrapport



- Det registreres sprekker mellom gulv og gulvlist. Dette kan skyldes bevegelser i etasjeskille.

Pipe og ildsted

Kommentar

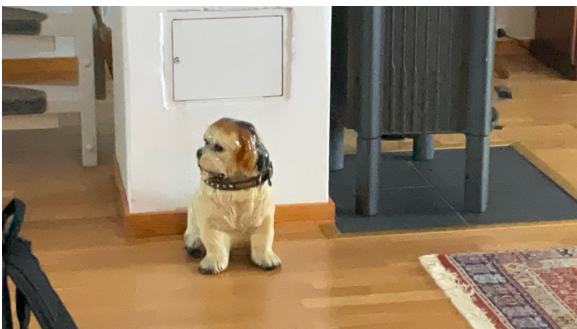
Elementpipe. Peisovn. Sotluke i stue 1.et.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er mindre enn 30cm fra ilegget fram til brennbart gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe ev sette inn en sotlukestein innenfor luker. Uten en ildfast plate kan gnister eller glør som faller ut av sotluken antenne brennbart materiale.
- Ildfast plate må monteres foran ildsted slik at avstanden mellom ilegget og brennbart gulv blir min 30cm. Uten en ildfast plate kan gnister eller glør som faller ut ved åpning av ildstedet skade og i vestre fall antenne brennbart materiale.



Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.



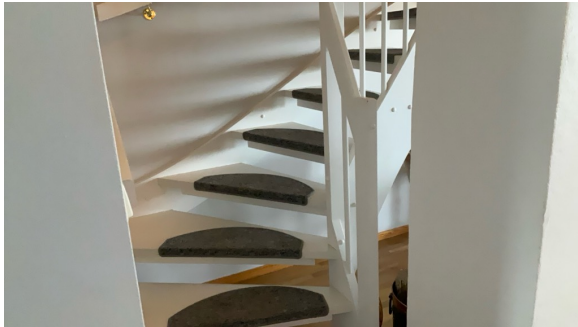
• Det er mindre enn 30cm fra ilegget fram til brennbart gulv.

Innvendige trapper

Kommentar

Trapp av treverk mellom etasjene.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Profilerte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Kommentar

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Varme i enkelte gulv. Ildsted.

Gulvvarme og termostater vil ha en naturlig aldersslitasje. Risiko for skader og defekt funksjon øker med alder. Eksakt forventet brukstid er vanskelig å si noe om. I valgt tilstandsgrad er ikke gulvvarme og termostater vurdert. Tilstandsgrad er satt kun ut fra hvilke oppvarmingskilder som er i boligen.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol. Eldre våtrom som ut ifra alder/tilstand har oppnådd mer enn halvparten av sin normale brukstid, men fortsatt fungerer med den bruk det har i dag. Det er ikke konstatert forhold som tilsier umiddelbar rehabilitering av våtrommet, men ut fra alder/ tilstand i kombinasjon med endret bruk kan dette gjøre at det kan oppstå skader som følge av bruk. Det er derfor påregnelig at fullstendig oppbygging av nytt våtrom må utføres i nærmere fremtid. For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivaretatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Fliser på vegg. Himlingsplater i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er vindu i våtsonen.
- Det registreres sprekke i silikonfuge i overgang vegg og gulv. Dette er en indikasjon på bevegelser i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Vindu er eksponert for fukt påkjenning. Plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning. Bygningdelen bør beskyttes mot direkte fukt påkjenning. Tiltak anbefales for å unngå fukt skader.
- Silikonfuger med sprekker bør skiftes ut. Det oppfordres til at man følger med på om fugen sprekker på nytt. I så fall er det aktiv bevegelse i konstruksjonen og tiltak må iverksettes. Bevegelser i konstruksjonene kan føre til skader på tettesjikt/membran og fliser/overflater.



- Det registreres sprekke i silikonfuge i overgang vegg og gulv. Dette er en indikasjon på bevegelse i konstruksjonen.
- Det er vindu i våtsonen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Fliser på gulv. Gulvvarme.
Topp slukrist under badekar ligger ca 15 mm lavere enn topp flis på gulvet foran terskel.
Fallforhold til sluk under dusjkabinett kunne ikke kontrolleres pga redusert adgang under dusjkabinett.
Gulv foran dusjkabinett ligger ca 10 mm lavere enn topp flis foran terskel.

Terskel er hevet ca 30 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.
- Ukjent om tettesjikt/membran har oppkant mot terskel. Det kan ikke kontrolleres om membranen har oppkant da membranen ikke er synlig ved terskel. Gulvet har fall under 1:100. I slike tilfeller skal membranen ha en oppkant på minst 15mm over ferdig gulv ved terskel.
- Fallforhold på gulvet rundt sluket under dusjkabinett er ikke inspisert pga. manglende adgang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.
- Uten oppkant mot terskel er det ved en eventuell lekkasje fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Om mulig, innhent dokumentasjon på om membran har oppkant på min 15mm over ferdig gulv ved terskel. Om det skulle vise seg at membran ikke har en oppkant på min 15mm over ferdig gulv ved terskel må dette etableres.
- Det oppfordres til ytterligere undersøkelser av fallforhold rundt sluket under dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

2 stk plastsluk.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
- Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en aldriingsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.
- Ingen synlig membran i sluk. Sluk har en utførelse som gjør at det ikke kan vurderes hvordan tetthet er ivarettatt.
- Gjennomføringer i tettesjikt er innebygget/ tildekket og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon eller bygningsmessige inngrep.
- Sluk under dusjkabinett kunne ikke inspiseres på tilfredsstillende måte pga redusert adkomst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekkliste/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.
 - Eldre membran innebærer økt sannsynlighet for aldriingsrelaterte svekkelser i tetthet og funksjon. Risikoen for fuktinntrengning, lekkasjer og påfølgende skader øker gradvis etter hvert som membranen nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Eldre membraner kan også være mer sårbare for mekanisk påvirkning og punktvis svakheter. Det anbefales å følge med på eventuelle fuktmerker, misfarging, lukt eller andre tegn på redusert tetthet. Regelmessig kontroll av tilstøtende konstruksjoner og overflater bør gjennomføres. Eier bør påregne utskifting eller rehabilitering av membranløsningen innen en normal tidshorisont, og vurdere tidligere tiltak dersom det oppstår indikasjoner på svekket funksjon.
 - Det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt ved gjennomføringer. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/ innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekkliste/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.



- Sluk under dusjkabinett kunne ikke inspiseres på tilfredsstillende måte pga redusert adkomst. Sluk under boblekar.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Baderomsinnredning med slette fronter, benkeplate i laminat, nedfelt servant. 1-greps servantarmatur. Speil på vegg over servant. Vegghengt toalett. Dusjkabinett. Boblekar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist skader på innredning.
- Det registreres skader på deksel under dusjkabinett og deksel foran badekar.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må påregnes oppgradering/vedlikehold om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.
- Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vannrette overflater eller i et hulrom. Der det er relevant må hulrommets vegger og gulv ha vannrett sjikt som er kontinuerlig med resten av sjiktet for rommets vegg og gulv. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i rommet slik at lekkasjen raskt blir synlig. Lekkasje som ikke synliggjøres kan forårsake fuktskader.



- Det registreres skader på deksel under dusjkabinett og deksel foran badekar.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Rommet har avtrekk gjennom boligens luftbehandlingsanlegg. Tilluft via spalte under dørblad.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

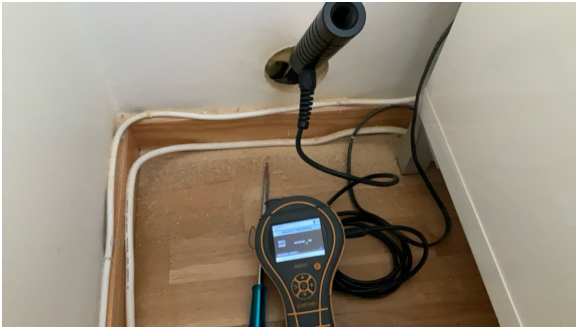
Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon, hull tatt i vegg mellom tv-stue og bad. Hulltaking bak dusjsone/badekar var ikke mulig da disse ligger mot yttervegg og mot trappehull.

Området hvor det er foretatt hulltaking/fuktmåling er et område som normalt har liten fuktpåkjenning.

Ved fuktmåling/ kontroll som beskrevet nedenfor er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

Undersøkelse av innebygd konstruksjon mot våtrom er der det er mulig, utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. På denne bakgrunn gjøres det spesielt oppmerksom på at undersøkelsen er å betrakte som en stikkprøve og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der kontrollen er utført. Det understrekes at innebygde konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel- og avløp av vann. Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. Og at det ved den kontrollen som er utført ved befaringen kan være skade som ikke er avdekket, utenfor det området som kontrolleres. På denne bakgrunn må en kjøper være klar over at det alltid vil være en risiko for skade som ikke er avdekket med det undersøkelsesnivået som er lagt til grunn for denne tilstandsrapporten.

Tilstandsrapport



Ingen utslag ved fuktmåling i hulltaking i vegg mot bad.
Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.



Ingen åpenbare avvik ble registrert ved inspeksjon av konstruksjonen etter hulltaking.

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Kommentar

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol. Eldre våtrom som ut ifra alder/tilstand har oppnådd mer enn halvparten av sin normale brukstid, men fortsatt fungerer med den bruk det har i dag. Det er ikke konstatert forhold som tilsier umiddelbar rehabilitering av våtrommet, men ut fra alder/ tilstand i kombinasjon med endret bruk kan dette gjøre at det kan oppstå skader som følge av bruk. Det er derfor påregnelig at fullstendig oppbygging av nytt våtrom må utføres i nærmere fremtid. For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivaretatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet.

1.ETASJE > VASKEROM

🔧 TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

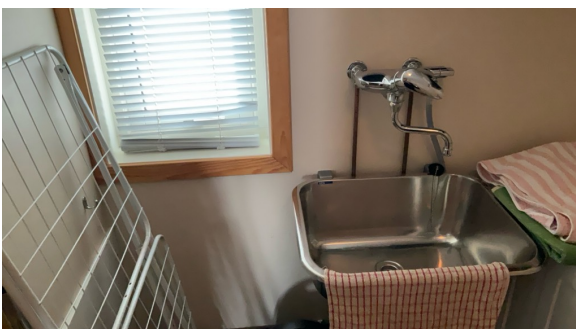
Malt strie på vegg. Himlingsplater i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er vindu i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vindu er eksponert for fuktpåkjenning. Plasseringen i våtzone kan føre til vanninntrengning. Bygningsdelen bør beskyttes mot direkte fuktpåkjenning. Tiltak anbefales for å unngå fuktskader.



- Det er vindu i våtsonen.

1.ETASJE > VASKEROM

🔧 TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Kommentar

Fliser på gulv og sokler. Gulvvarme.

Topp slukrist ligger ca 10 mm lavere enn topp flis på gulvet foran terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.
- Det er ikke påvist tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.
- Det er registrert sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.
- Uten oppkant mot terskel er det ved en eventuell lekkasje fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot dørråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Om mulig, innhent dokumentasjon på om membran har oppkant på min 15mm over ferdig gulv ved terskel. Om det skulle vise seg at membran ikke har en oppkant på min 15mm over ferdig gulv ved terskel må dette etableres.
- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagperson som kan gi en vurdering av om det er nødvendig med utbedring. Riss/sprekker i flis/fug kan være en indikasjon på avvik i bakenforliggende konstruksjon. Det vil være viktig å vurdere eventuell skade på underliggende membran ved å utbedre/ ikke utbedre avviket.



- Det er registrert sprekker i fliser.

1. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
- Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en aldriingsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.
- Ingen synlig membran i sluk. Sluk har en utførelse som gjør at det ikke kan vurderes hvordan tetthet er ivarettatt.
- Gjennomføringer i tettesjikt er innebygget/ tildekket og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon eller bygningsmessige inngrep.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekkliste/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.
- Eldre membran innebærer økt sannsynlighet for aldringsrelaterte svekkelser i tetthet og funksjon. Risikoen for fuktinntrengning, lekkasjer og påfølgende skader øker gradvis etter hvert som membranen nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Eldre membraner kan også være mer sårbare for mekanisk påvirkning og punktvis svakheter. Det anbefales å følge med på eventuelle fuktmerker, misfarging, lukt eller andre tegn på redusert tetthet. Regelmessig kontroll av tilstøtende konstruksjoner og overflater bør gjennomføres. Eier bør påregne utskifting eller rehabilitering av membranløsningen innen en normal tidshorisont, og vurdere tidligere tiltak dersom det oppstår indikasjoner på svekket funksjon.
- Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelse dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke fremskaffes vil utførelsen ikke kunne verifiseres.
- Det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt ved gjennomføringer. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/ innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekkliste/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.



Sluk på befaringdagen.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Servant med 1-greps servantarmatur. Vaskekum med 1-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert toalett.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Rommet har avtrekk gjennom boligens luftbehandlingsanlegg. Tilluft via spalte under dørblad.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon, hull tatt i vegg mellom stue og vaskerom. Ved fuktmåling/ kontroll som beskrevet nedenfor er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

Undersøkelse av innebygd konstruksjon mot våtrom er der det er mulig, utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. På denne bakgrunn gjøres det spesielt oppmerksom på at undersøkelsen er å betrakte som en stikkprøve og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der kontrollen er utført.

Tilstandsrapport

Det understrekes at innebygde konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel- og avløp av vann. Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. Og at det ved den kontrollen som er utført ved befaringen kan være skade som ikke er avdekket, utenfor det området som kontrolleres. På denne bakgrunn må en kjøper være klar over at det alltid vil være en risiko for skade som ikke er avdekket med det undersøkelsesnivået som er lagt til grunn for denne tilstandsrapporten.



Fuktmåling i hulltaking i vegg mot vaskerommet viste ingen forhøyede fuktverdier.

Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

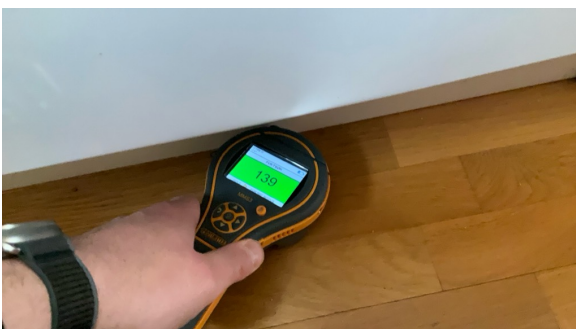
KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

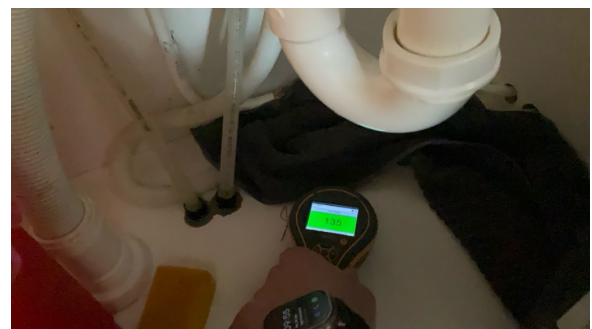
TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate i laminat, vask i rustfritt stål, 1-greps kjøkkenarmatur, fliser på vegg mellom over- og underskap. Plass for komfyr og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen forhøyede verdier.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen forhøyede verdier.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Kommentar

Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Metall.
Rør-i-rør opplegg med fordelerskap plassert på vaskerom.
Dør til fordelerskapet er skrudd igjen. Fordelerskap er derfor ikke vurdert.
Stoppekran og vannmåler er plassert på vaskerom.

Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.

Fordelerskapet var skrudd igjen på befaringsdagen og kunne ikke inspiseres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Fordelerskapet var skrudd igjen på befaringsdagen og kunne ikke inspiseres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Fordelerskap bør inspiseres.



- Fordelerskapet var skrudd igjen på befaringsdagen og kunne ikke inspiseres. Stoppekran og vannmåler

TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.

Ventilasjonsaggregat er plassert på loft. Styringspanel i hall 2.et.

TG 2 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2004 er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring, men det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter dagens gjeldende krav. Tilkobling via støpsel og stikkontakt kan lede til varmgang/brannfare. Sikkerhet vurderes opp mot dagens krav.

- En bereder bør byttes allerede etter 15 år for å unngå lekkasjefare.

Vanligvis sier man at varmtvannsberedere i rustfritt stål har en brukstid på omtrent 15-20 år.

Ingen tiltak nødvendig umiddelbart, men ut fra forventet brukstid kan det bli behov for reparasjoner/ utskiftinger. For å få tilstandsgrad 1 eller 0 må bereder skiftes. Ved å skifte ut en gammel bereder med en ny, kan du redusere varmetapet med så mye som 50 prosent. En femtedel av strømforbruket i en bolig er knyttet til oppvarming av vann, og ved å skifte ut en gammel bereder kan du spare mye strøm.



Varmtvannsbereder.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Kommentar

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig skjult anlegg.

Sikringskap med jordfeilautomater.

Eier har fremvist samsvarserklæringer for arbeid utført på det elektriske anlegget.

Det kan ikke verifiseres at samsvarserklæringer dekker alt arbeid som er utført på elektrisk anlegg.

Manglende samsvarserklæring kan være en indikasjon på at arbeider på det elektrisk anlegget er utført av ikke autorisert fagperson.

Det er opplyst fra eier:

At det elektriske anlegget har grunninnstallasjon fra byggeår og det er gjort utbedringer og moderniseringer av anlegget.

Sikringer løser ikke ut uten grunn.

Det har ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

Det er utført en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil på anlegget der det er behov for utstyr og fagkompetanse som innehas av autorisert el. installatør eller elektro takstmann.

Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

Tilstandsrapport



Sikringskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Kommentar

Takvann ført ut på terreng. Utførelsen på drenering og fuktsikring er ikke kjent. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Bygg skal være oppført på drenerende masser.

Tilstandsgrad er kun satt ut ifra alder.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Støpt ringmur på huset.

Det meste av ringmuren er ikke synlige for kontroll.

Tilstandsgrad er satt ut ifra alder og synlige forhold.

TG 2 Grunnmur og fundamenter - 2

Kommentar

Fundamentering av tilbygget bod er ikke synlig og derfor ikke vurdert.

Tilbygget garasje er fundamentert på betongpunkter/søyler/pilarer. Støpt plate på mark med oppkant i lettklinkerblokker i bod i bakre del av garasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Skjevheter registrert.
- Ikke frostsikker konstruksjon på tilbygget bod.
- Lettklinkerblokker er ikke slemmet/pusset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Fundamenter som ikke står på frostsikker masse, uten tilstrekkelig fuksikring vil kunne bevege seg gjennom årstiden som følge av tele og fuktighet. Dette kan føre til bevegelse. Om man ønsker en stabil konstruksjon må fundamentene frostsikres.

Lettklinkerblokker som ikke er slemmet utvendig er ikke beskyttet mot fuktgjennomtrekk. Øker risikoen for at fukt trekker gjennom muren som igjen kan føre til skader på tiliggende konstruksjoner. Det anbefales å slamme/pusse muren etter leverandørens anvisninger.

Forstøtningsmurer

Kommentar

Støttemur i stablet betongblokker.

Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Terrenghorhold

Kommentar

Flat/skrånende tomt. Fallforhold er ikke vurdert pga. snø. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Innvendig synlig del av vannledning er i plast. Innvendig synlig del av avløpsledning er i plast. Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget via private stikkledninger.

Tilstandsgrad er satt ut ifra alder.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

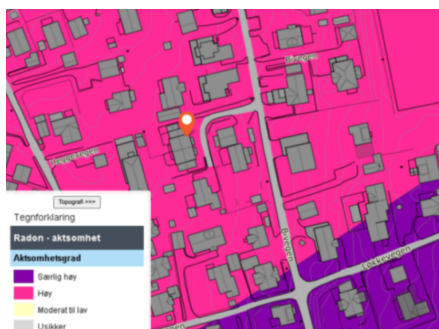
• Det foreligger ingen dokumentasjon på eventuelle radontiltak eller radonmålinger. Ferdigattest er fremvist. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse. Jeg har ikke kontrollert noe utover at ferdigattest er fremvist.

Eiendommen ligger i et område med høy radonaktsomhetsgrad.

- Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til brann tekniske forhold.

• Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Kontroll av brannskille krever fysisk inngrep i konstruksjonen eller kontroll av dokumentasjon. Konsekvens av utilstrekkelig brannskille kan være brannsmitte mellom brannceller. Ikke fremvist dokumentasjon.

Tilstandsrapport



- Radon: Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med høy radonaktsomhetsgrad.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

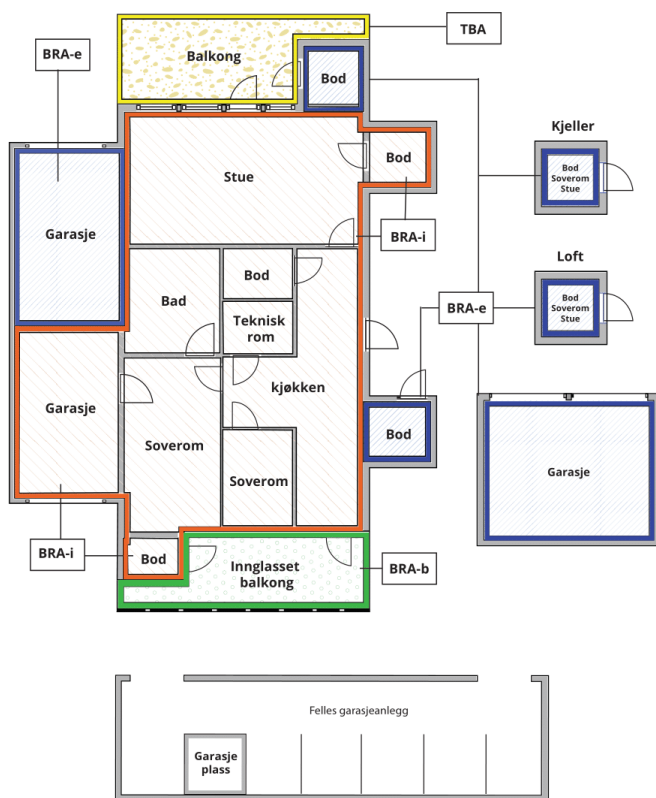
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller 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 boder
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	54			54	6
1.Etasje	54	39		93	40
SUM	108	39			46
SUM BRA	147				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, tv-stue, bad, bod		
1.Etasje	Entré, vaskerom, stue, kjøkken	Garasje, bod, bod	

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendingslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: altan i 2.et og terrasse i 1.e.t

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

• Tilbygget bod er ikke vist på fremlagt tegninger. Tilbygget er i følge eier ikke et søknadspliktig tiltak. Det er ikke sendt ferdigmelding til kommunen.

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2026	Vegar Lundhaug	Takstingeniør
	Reidun Janette Haga	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3413 STANGE	6	521		0	431.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bivegen 5 C

Hjemmelshaver

Haga Reidun Janette

Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes. Avtale om veirett er fremlagt. Datert 12.09.2022.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

KPHensynsonenavn H230

KPStøy Grønn sone iht. T-1442

Arealbruk Bebyggelse og anlegg, Nåværende

Kommunedelplan for Ottestad

RetningslinjerBygge/anleggstiltak kan tillates

Arealbruk Boligområde, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid:

Kommuneplanens arealdel - Begrenset rullering

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.02.2026	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart over eiendommen	20.02.2026	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	16.02.2007		Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger ombygging av carport til garasje	05.09.2008		Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	24.05.2004		Gjennomgått		Nei
Boliginfoskjema	18.02.2026	Rekvirent har gitt diverse opplysninger om boligen via skjematurl.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, uthus, anneks el. er ikke teknisk vurdert.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje

og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

Forutsetninger

- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende funksjonstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjonene som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Forutsetninger

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og er ikke teknisk vurdert .

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når det gjelder å vise alle typer avvik.

Egenerklæring

Slik besvarer du egenerklæringen

I egenerklæringsskjemaet skal du svare på spørsmål om boligens nåværende tilstand samt historikk for feil, mangler, utbedringer og oppgraderinger. Svar utfyllende og ærlig på alt du kjenner til – også om ting du kjenner til fra før din eiertid.

Husk at svarene dine skal omfatte følgende:

- Enebolig: Samtlige bygninger på eiendommen.
- Landbrukseiendom: Våningshus, kårbolig og garasje.
- Borettslag og sameier: Hele bygningen og fellesområder der det er spesifisert i spørsmålsteksten.

Til slutt i skjemaet vil du få tilbud om å tegne boligselgerforsikring.

Informasjon om eiendommen

Adresse

Bivegen 5C

Postadresse

2312 Ottestad

Bruksenhetsnummer

Gnr. 6 Bruksnr. 521

Boligtype

Vertikalt tomannstadi

Areal

124

Antall våtrom

2

Byggeår

2004

Informasjon om selger

Hovedselger

Reidar Jeanette Haga

Medselger

Medselger

Medselger

Medselger

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

Ja

Nei



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei

1.1 Beskriv feilen og omfanget:

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei

2.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

2.2 Fortell kort hva som ble gjort:

2.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

2.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt eller utettheter?

Ja Nei

3.1 Beskriv feilen og omfanget:

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, terrasse eller annen fasade?

Ja Nei

4.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

4.2 Fortell kort hva som ble gjort:

- Ny icopal dekke på bodtak pgg.
mose. skjønnhetsmessig.
- Ny takrenne ved markisen på terrassen.
- Malt huset - egeninnsats i 2012. Firma i
2017

4.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

Maling og vask av baken i 2017:
Frank Bruteig
Tjørveien 13
2380 Brumunddal

4.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i byggets kjeller eller underetasje?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

5.1 Beskriv feilen og omfanget:

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

6.1 Beskriv feilen og omfanget

7 Har det vært problemer med eller er det utført arbeid på dreneringen?

Ja Nei

7.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

7.2 Fortell kort hva som ble gjort:

7.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

7.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei

8.1 Beskriv feilen og omfanget:

9 Er det utført arbeid eller kontroll på det elektriske anlegget?

Ja Nei

9.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

9.2 Fortell kort hva som ble gjort:

Montert selvregulerende varmekabel 18w/m i taknedløp, samt to-polett bryter med lys for styring. Med membran nippel for gjennomføring inn i taknedløp.

9.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

Brødrene Melby AIS Elektriske installasjon

9.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Rør

- 10 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Ja Nei

10.1 Beskriv feilen og omfanget:

- 11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
- Ja Nei

11.1 Beskriv feilen og omfanget:

- 12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
- Ja Nei

12.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

12.2 Fortell kort hva som ble gjort:

12.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

- 12.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?
- Ja Nei



Ventilasjon og oppvarming

13 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei

13.1 Beskriv feilen og omfanget:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Eksempelvis radiator, fyrkjeler, varmpumper, fjernvarme, sentralfyr, pelletsanlegg, gasskjeler eller lignende varmeanlegg

Ja Nei

14.1 Beskriv feilen og omfanget:

*x 2023 - Bytting av motorvrem, nye kondensatorer + vasket ventil på kjøkken, i ventilasjonsanlegget.
2022 - Viftebytte og filtersett i ventilasjonsanlegget.*

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei

15.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

15.2 Fortell kort hva som ble gjort:

Se punkt 14.1 x Ventilasjonsanlegget

15.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

Hablitz

15.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader?

Ja Nei

16.1 Beskriv feilen og omfanget:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei

17.1 Beskriv feilen og omfanget:



Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen?

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

Ja Nei

18.1 Beskriv feilen og omfanget:

19 Har det vært skadedyr i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

19.1 Beskriv feilen og omfanget:

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen?

Mugg kan fremstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket. Svortesopp fremkommer som svarte prikker på fuktigutsatte områder.

Ja Nei

20.1 Beskriv feilen og omfanget:

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

21.1 Beskriv feilen og omfanget:



Ufaglært arbeid

22 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte?

Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei

22.1 Beskriv hva som ble gjort og når:

Tettet sidevegg på carport. Bygget bod under 50 m².

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse, ferdigattest eller andre godkjenninger?

Ja Nei

23.1 Beskriv hva som mangler og hvorfor:

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet rom til boligrom?

Ja Nei

24.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

24.2 Fortell kort hva som ble gjort:

Tettet carport ene siden + bygget bod i tilknytning til ferdig garasje. Bod under 50 m².

24.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

(Herivas til Stange kommune - Bess - og oppmålingsseksjonen) ans boden.

24.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

24.5 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig



Planer og godkjenninger

25 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

26 Er det utført radonmåling?

Ja Nei

26.1 Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

27 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei

27.1 Fortell kort hva som ble gjort:

*Tinglyst veivett 22.9.22 - nr. 1061067
Statens kartverk*

28 Kjenner du til planer eller vedtak som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

28.1 Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?
Kun for boligtype borettslag og sameier.

29 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

29.1 Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.
Kun for boligtype borettslag og sameier.



Boligselgerforsikring

Som boligselger er du ansvarlig for ukjente feil og mangler i 5 år etter kontraktsinngåelse. «Ukjent» vil si feil som ikke var synlige da kjøper besiktiget boligen før kjøp eller som ikke er beskrevet i egenerklæringsskjemaet, tilstandsrapporten eller prospektet. En boligselgerforsikring beskytter deg mot krav om erstatning og prisavslag fra kjøper.

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00.

Ønsker du boligselgerforsikring?

Ja, jeg vil tegne boligselgerforsikring

Nei, jeg avslår boligselgerforsikring

Ridun J. Haga
Signatur hovedselger

Oslo 20.02.2026
Dato og sted



Adresse

Bivegen 5C, 2312 OTTESTAD

Dato for energimerking

09.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-267673

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

23416638

Gårdsnummer

6

Bruksnummer

521

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2004

Bygningstype

Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal

108,0 m²

Oppvarmet bruksareal

108,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

169,31 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

213,48 kWh/m²

Totalt levert pr. år

24 046 kWh



Bivegen 5C, 2312 OTTESTAD



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Bivegen 5C, 2312 OTTESTAD



Tiltak

Brukertilta

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbånd kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

HAMAR DEN 12.11.03

SAMTYKKEAVTALE

Eiere av g.nr6. b.nr 150 og nye eiere av fradelt tom.
Gir herved samtykke om at carport og garage bygges nærmere tomte grense en
Dagens krav om 4 meter.

For g,nr 6 b.nr 150

for ny tomt.

Ottestad den

Ottestad den

Sign. Lars Tynberg
Hanne F. Trønnes

Sign. Hanne M. I.
Børre Linnell

Bruksrett til veg.

I forbindelse med fradeling av tomt g.nr6 b.nr150
Gis nye eiere av fradelt tom den samme rett til å kjøre over
Tomt til g.nr6 b.nr50, som nåværende eier av tomt g.nr6 b.nr150 har.
Det er eier av tomt og eiere av fradelt tomt fra tomt g.nr6 b.nr150 som skal dekke kostnadene
med denne vegen. Eier av tomt g.nr6 b.nr50 skal ikke ha noen kostnader med denne vegen.

Dette dokumentet skrives i 2 eksempler og tinglyses på respektive skjøter.

For g.nr6 b.nr50

For ny eier av tomt

Ottestad den 2.10.03

Anders Strogli
Thea Børresen

Ottestad den 3.10.03

Børre Grønald

RETT KOPI BEKREFTES
ROSENBERG KOPI- OG KONTORSENTER
2300 HAMAR

7/10-03

08 OKT. 2003

Tilknytningsavtale på privat ledningsnett

I forbindelse med fradeling av parsell til g.nr 6 b.nr 150 i Stange kommune, hvor det er tenkt bygget en to-mannsbolig, gir eier av g.nr 6 b.nr 50 utbygger av to-mannsbolig rett til å legge om og knytte seg til overvansledning og kloakkledning i mellom kom og g.nr 6 b.nr 50.

Utbygger vil stå for alle omkostninger i forbindelse med omlegingen.

Senere vil ansvar for vedlikehold og kostnader ved en eventuel skade på nettet deles mellom eierne.

Dette dokumentet skrives i 2 eks. og tinglyses på respektive skjøter.

For g.nr 6 b.nr 50

Ottestad den 2.10.03

Anders Sluogli
Thea Berresen

For utbygger

Ottestad den.....

Børre Grønne

22 OKT. 2003

MIDLERTIDIG SAMEIE AVTALE 2002

Ark.kode P

Ark.kode S

Kassasjon

Gjelder vann/avløp/overvann ledning med alle nødvendige krav fra myndigheter, fra Idrettsveien til Nordbrenden, lengde ca 110-120 meter.

1.

Sameiet har på møte: 8/2-02 bestemt at tilbud fra: Hulleberg Bø AS datert 4-2-02 godtas.

Sameiet gir Fred Roger Johansen fullmakt til å inngå en bindende avtale med denne entreprenør med grunnlag i tilbudet.

2.

Ingen i sameiet kan trekke seg fra denne avtale og alle er solidarisk og økonomisk forpliktet til å dekke alle utgifter i denne saken.

3.

Denne midlertidige avtale reguleres om, ved anlegg slutt, av advokat og tinglyses på eiendommene.

4.

Gjelder allt nødvendig materiell og arbeide for felles vann, avløp og overvann ledning fra Idrettsveien til Nordbrenden

5.

Oppsittere som tilknytted ledningen pr.dags dato er 8 eiendommer.

6.

Eierforholdet på ledningen er derfor delt med brøk 1:8 dels andeler.

7.

Investering og vedlikehold skal deles etter samme brøk.

8.

Ved tilkobling av nye boliger skal brøken endres tilsvarende, og ny andelseier skal betale de andre andels eierene ett engangsbeløp for tilkoblingen. dvs ny beregning av andeler/andelsbeløp utfra kostnadsbeløpet på anlegget.

9.

Andelseierne må påregne å måtte bidra med finansiering til enhver tid, hvis tekniske problemer oppstår med felles anlegg.

10. Avtalen er gjennomlest og godtatt av følgende andelseiere:

Sted: Hamar Dato: 8/2-02

1 andel: Wenche Porsvik og Olav Selvaag
Heggeveien 6 2312 Ottestad

1 andel: Fred Roger og Anita Johansen
Heggeveien 10 2312 Ottestad

1 andel: Roar Nordbrenden
Bivegen 7A 2312 Ottestad

1 andel: Roar Nordbrenden
Bivegen 7B 2312 Ottestad

1 andel: Kjell Kjønniksen
Bivegen 5A, 2312 Ottestad

1 andel: Kjell Kjønniksen
Bivegen 5B 2312 Ottestad

1 andel: Venche og Åge Marstein Halvorsen
Idrettsvegen 11B, 2312 Ottestad

1 andel: Mari Thørud Granmorken og Per Emil Granmorken
Heggeveien 8, 2312 Ottestad

Tilknytningsavtale på privat ledningsnett

I forbindelse med fradeling av parsell til g.nr 6 b.nr 150 i Stange kommune, hvor det er tenkt bygget en to-mannsbolig, gir eier av g.nr 6 b.nr 50 utbygger av to-mannsbolig rett til å legge om og knytte seg til overvansledning og kloakkledning i mellom kom og g.nr 6 b.nr 50.

Utbygger vil stå for alle omkostninger i forbindelse med omlegingen.

Senere vil ansvar for vedlikehold og kostnader ved en eventuel skade på nettet deles mellom eierne.

Dette dokumentet skrives i 2 eks. og tinglyses på respektive skjøter.

For g.nr 6 b.nr 50

Ottestad den 2.10.03

Anders Stegler
Thea Børresen

For utbygger

Ottestad den 3/10-03

Børre Sivvold

RETT KOPI BEKREFTES
ROSENBERG KOPI- OG KONTORSENTER
2300 HAMAR

3/10-03

08 OKT. 2003

Bruksrett til veg.

I forbindelse med fradeling av tomt g.nr6 b.nr150
Gis nye eiere av fradelt tom den samme rett til å kjøre over
Tomt til g.nr6 b.nr50, som nåværende eier av tomt g.nr6 b.nr150 har.
Det er eier av tomt og eiere av fradelt tom fra tomt g.nr6 b.nr150 som skal dekke kostnadene
med denne vegen. Eier av tomt g.nr6 b.nr50 skal ikke ha noen kostnader med denne vegen.

Dette dokumentet skrives i 2 eksempler og tinglyses på respektive skjøter.

For g.nr6 b.nr50

For nye eier av tomt

Ottestad den 2.10.03.....

Anders Sveefli
Thea B. B. B. B.

Ottestad den.....

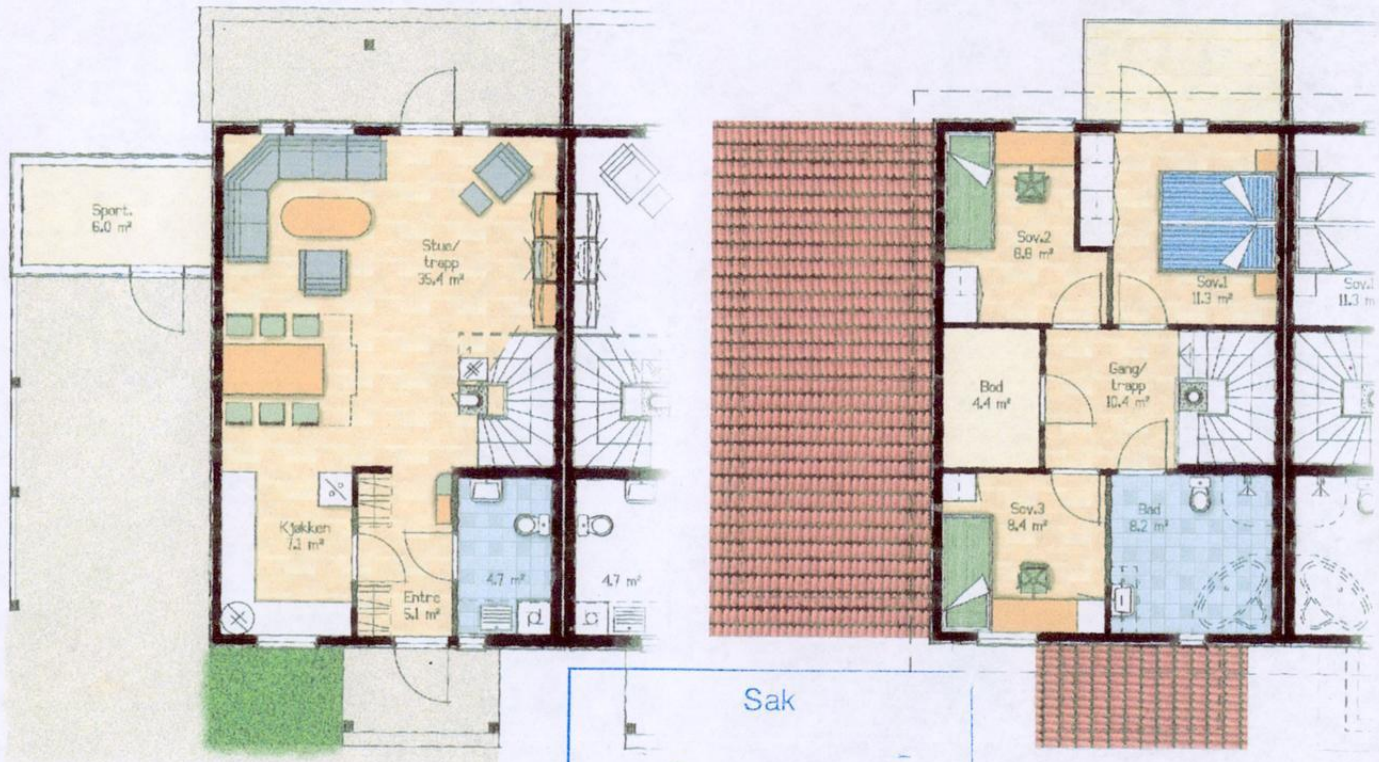
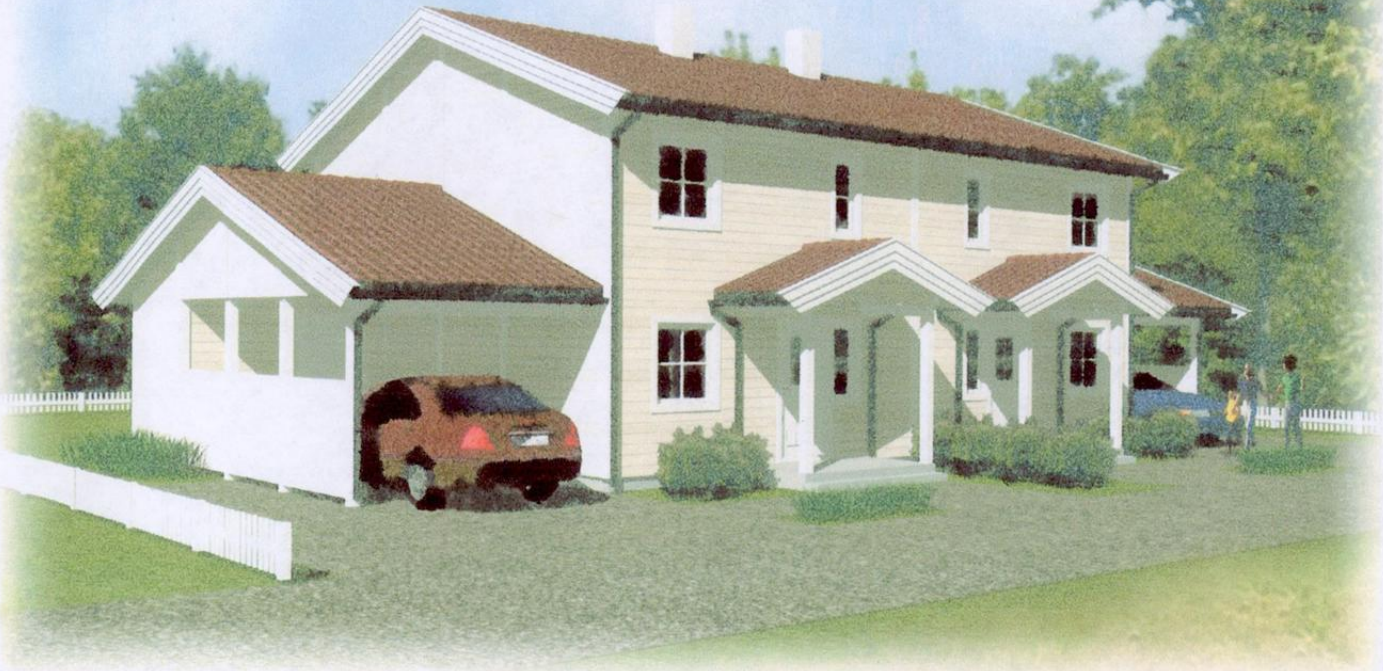
B. B. B. B.

RETT KOPI BEKREFTES
ROSENBERG KOPI- OG KONTORSENTER
2300 HAMAR

2/10-03 7

22 OKT. 2003

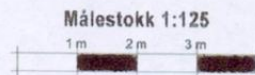
Bivegen 7B, Ottestad



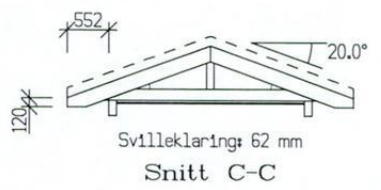
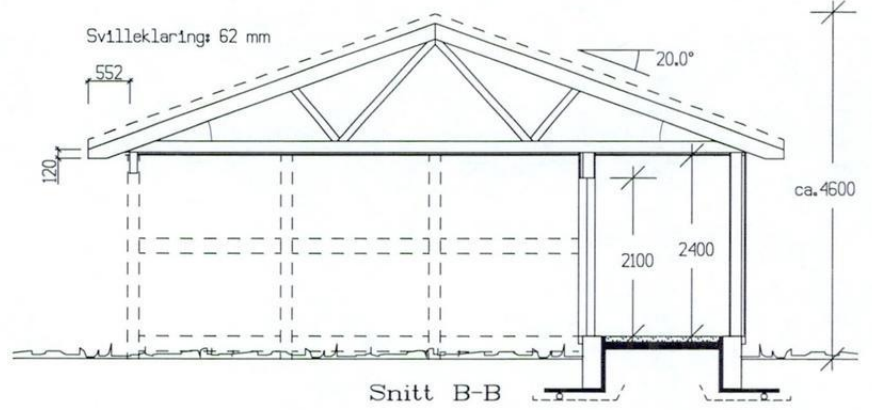
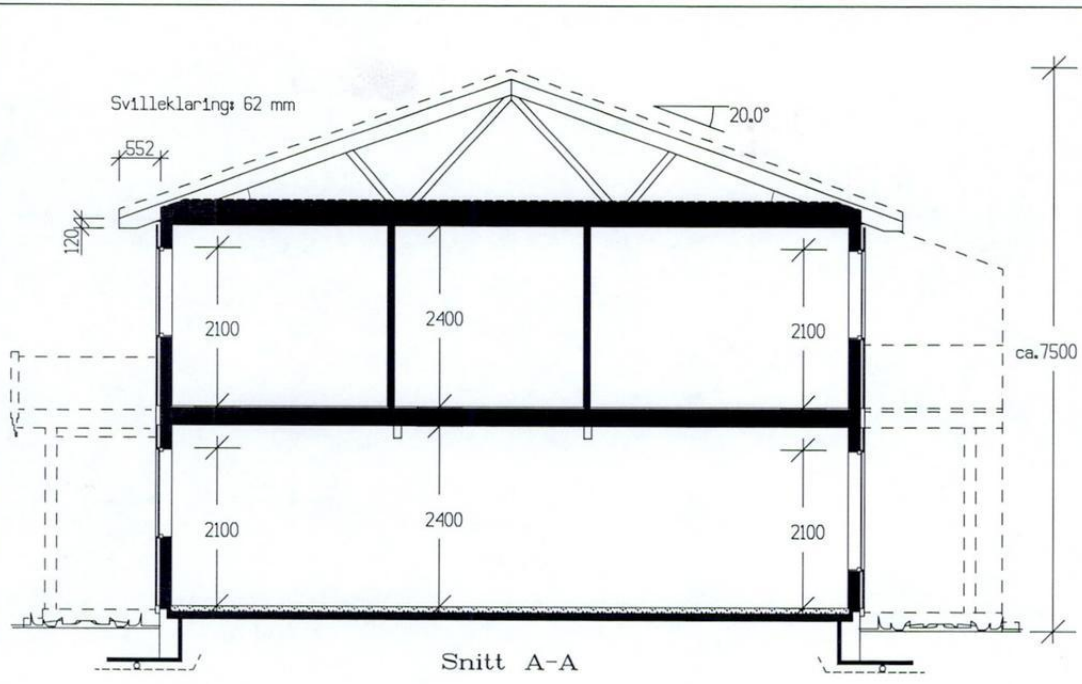
1. Etasjeplan

Sak
401/2004
 Bygg- og 2. Etasjeplan
 oppmålingsseksjonen
S. Grøndal

Bruksareal : 113 m²
Boligareal : 103 m²
Bebyggd areal: 89 m²



D1



Sak

401/2004

Bygg- og
oppmålingsseksjonen

V. G. Nordahl

Beregninger i hht. NS3940 og Husbankens regler

Arealer (m ²)	BRA	Fakt.	BA	BRA-K
Hovedplan	53.6	x 1.0	53.6	53.6
Etg.plan	53.6	x 0.6	32.2	53.6
Utv. bod 1. etg.	6.0	x 0.6	3.6	0.0
Sum 1 m ²	113		89	107

Bebygd Areal (BYA) 200.0 (totalt)

11 JUNI 2004

Denne tegning er Tegra Byggprosjektering AS sin eiendom og må ikke benyttes, endres eller gjenbrukes uten skriftlig samtykke. Jnf. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ANDSVÆRK



Tiltakshaver:
Børre Frisvold og Husein Naghibi

Byggeplass, (Gnr./Bnr./Div.):
Biveien 7B, 2312 Ottestad

Tomannsbolig

Snitt og arealer

Målestokk 1 : 100

Dato: 24.05.04

Tegn.nr.: 5220-501

Sign.: FA

TEGRA
byggprosjektering a.s

Besøksadresse: Øvregata 2A
Postboks 327, 2381 Brumunddal
Telefon: 62 34 95 00
Telefax: 62 34 95 01
<http://www.tegra.no>

D5



Sak
401/2004
 Bygg- og
 oppmålingsseksjonen
S. Grøndal

11 JUNI 2004

Denne tegning er Tegra Byggprosjektering AS sin eiendom og må ikke benyttes, endres eller gjenbrukes uten skriftlig samtykke. Jnf. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ANDSVÆR



RingAlm Tre AS

Tiltakshaver:
 Børre Frisvold og Husein Naghibi

Byggeplass, (Gnr./Bnr./Div.):
 Biveien 7B, 2312 Ottestad

Tomannsbolig

Fasade 2

Målestokk 1 : 100 Dato: 24.05.04

Tegnr.: 5220— 506 Sign.: FA

TEGRA
 byggprosjektering a.s



Besøksadresse: Øvregata 2A
 Postboks 327, 2381 Brumunddal
 Telefon: 62 34 95 00
 Telefaks: 62 34 95 01
<http://www.tegra.no>

D6

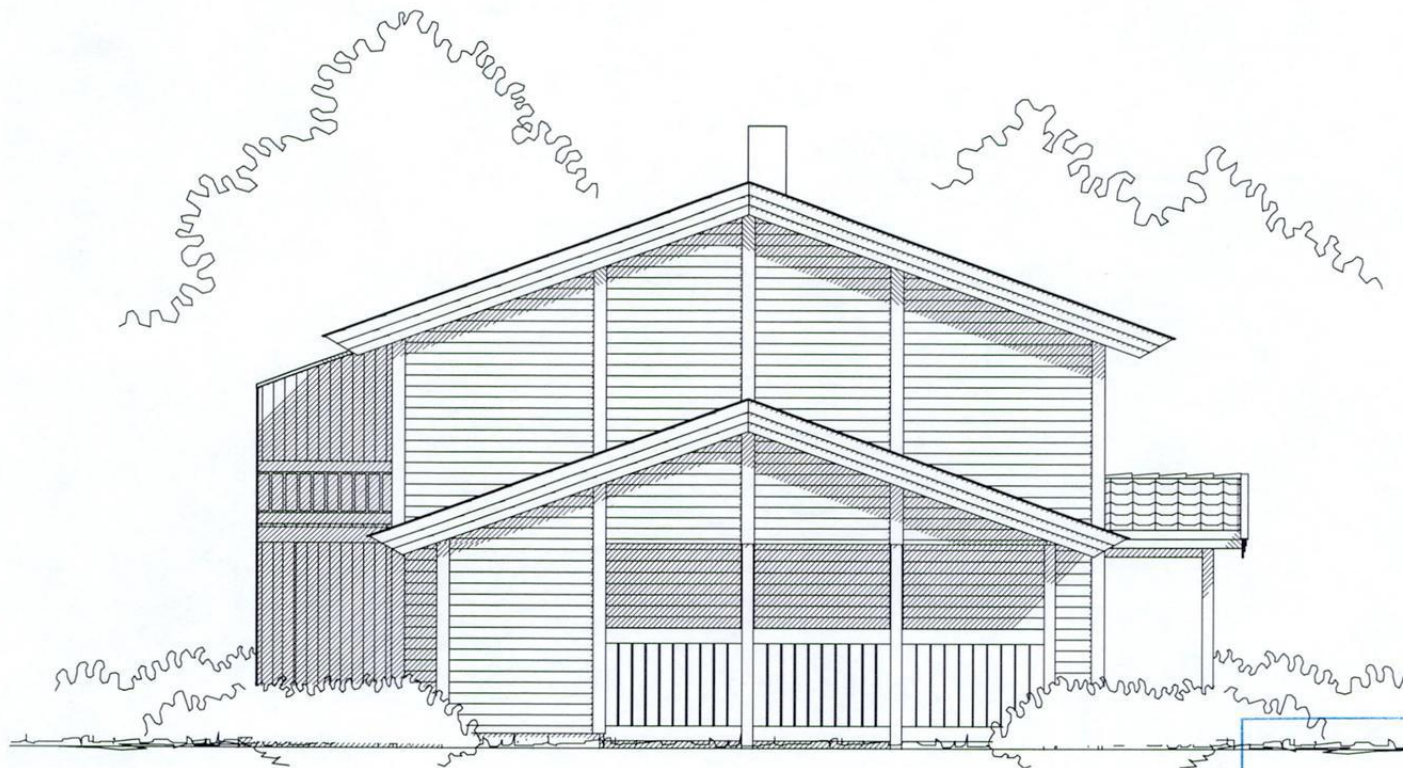


Sak
 401/2004
 Bygg- og
 oppmålingsseksjonen
 11 JUNI 2004
 S. Grøndal

Denne tegning er Tegra Byggprosjektering AS sin eiendom og må ikke benyttes, endres eller gjenbrukes uten skriftlig samtykke. Jnf. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ANDSVÆRK



 RingAlm Tre AS	Tiltakshaver: Børre Frisvold og Husein Naghibi	Tomannsbolig		 Besøksadresse: Øvregata 2A Postboks 327, 2381 Brumunddal Telefon: 62 34 95 00 Telefaks: 62 34 95 01 http://www.tegra.no
	Byggeplass, (Gnr./Bnr./D1v.): Biveien 7B, 2312 Ottestad	Fasade 3	Målestokk 1 : 100	
		Tegnr.: 5220 - 507	Sign.: FA	

D7

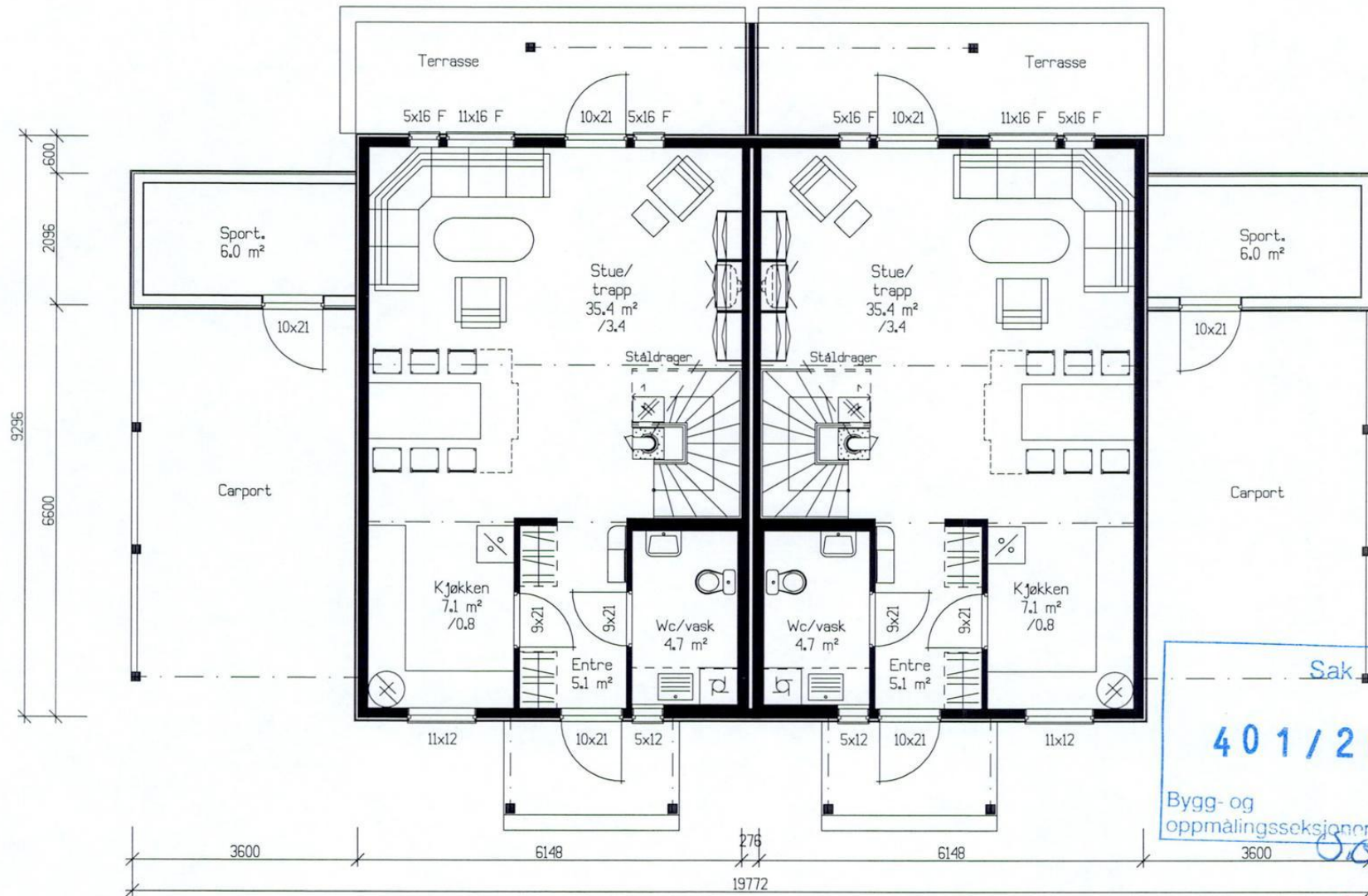


Sak
 401/2004
 Bygg- og
 oppmålingsseksjonen
 JUNI 2004
S. Grønhaug

Denne tegning er Tegra Byggprosjektering AS sin eiendom og må ikke benyttes, endres eller gjenbrukes uten skriftlig samtykke. Jnf. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ANDSVÆRK

 RingAlm Tre AS	Tiltakshaver: Børre Frisvold og Husein Naghbi	Tomannsbolig		 Besøksadresse: Øvregata 2A Postboks 327, 2381 Brumunddal Telefon: 62 34 95 00 Telefax: 62 34 95 01 http://www.tegra.no
	Byggeplass, (Gnr./Bnr./D1v.): Biveien 7B, 2312 Ottestad	Fasade 4		
		Målestokk 1 : 100	Dato: 24.05.04	
	Tegnr.: 5220-508	Sign.: FA		

Dz



Sak
401/2004
Bygg- og
oppmålingsseksjonen

S. Strandell

11 JUNI 2004

Denne tegning er Tegra Byggprosjektering AS sin eiendom og må ikke benyttes, endres eller gjenbrukes uten skriftlig samtykke. Jnf. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ANDSVÆRK



Tiltakshaver:
Børre Frisvold og Husein Naghibi

Byggeplass, (Gnr./Bnr./Div.):
Biveien 7B, 2312 Ottestad

Tomannsbolig

Hovedplan

Målestokk 1 : 100

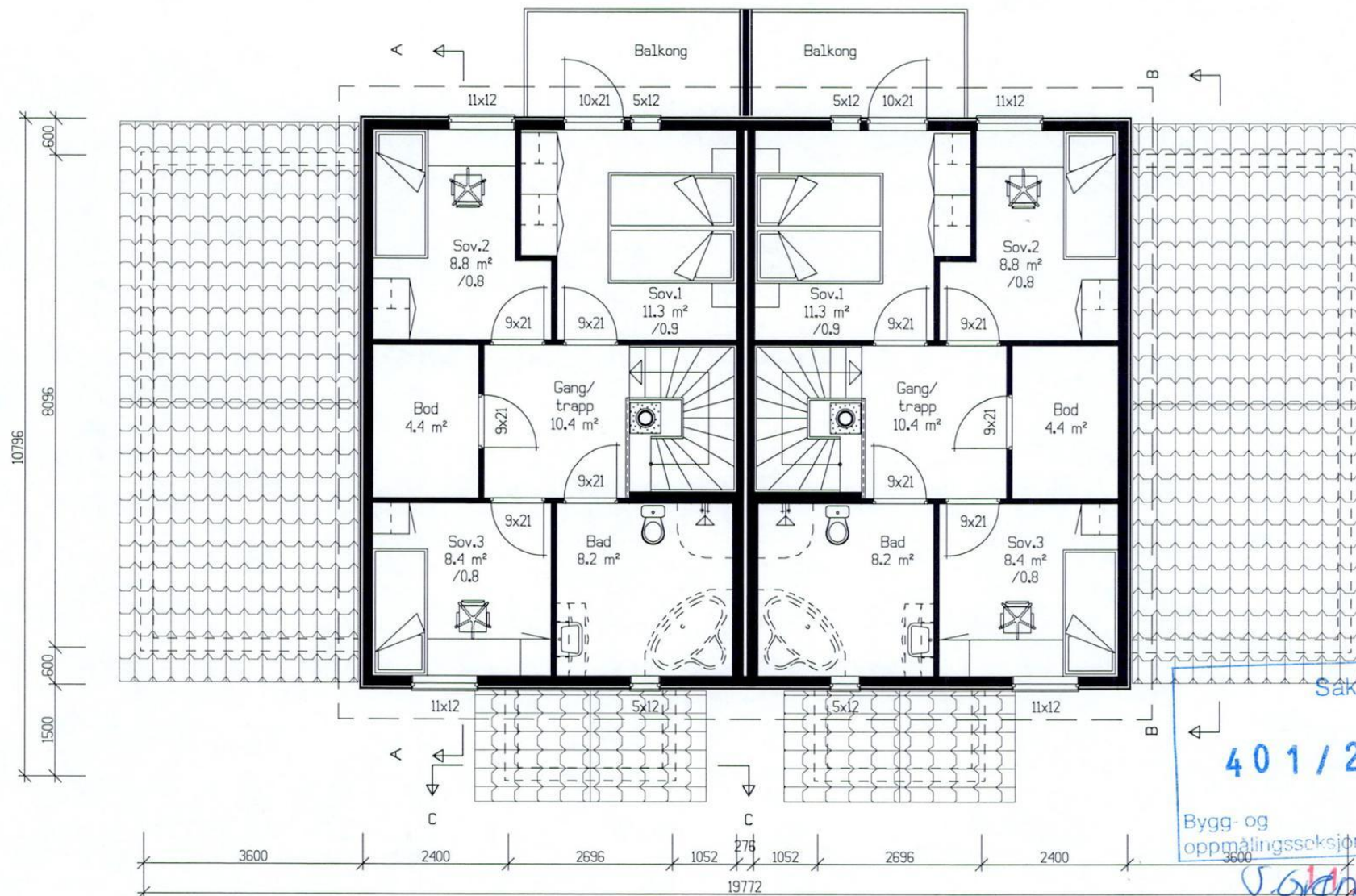
Dato: 24.05.04

Tegn.nr.: 5220— 503

Sign.: FA

TEGRA
byggprosjektering a.s.

Besøksadresse: Øvregata 2A
Postboks 327, 2381 Brumunddal
Telefon: 62 34 95 00
Telefax: 62 34 95 01
http://www.tegra.no



Denne tegning er Tegra Byggprosjektering AS sin eiendom og må ikke benyttes, endres eller gjenbrukes uten skriftlig samtykke. Jnf. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ANDSVÆRK



Tiltakshaver:
Børre Frisvold og Husein Naghibi

Byggeplass, (Gnr./Bnr./Div.):
Biveien 7B, 2312 Ottestad

Tomannsbolig

Etasjeplan

Målestokk 1 : 100 Dato: 24.05.04

Tegn.nr.: 5220-504 Sign.: FA



Besøksadresse: Øvregata 2A
Postboks 327, 2381 Brumunddal
Telefon: 62 34 95 00
Telefax: 62 34 95 01
http://www.tegra.no

D9



401/2004

Bygg- og
oppmålingsseksjonen

O. Grøndalen 11 JUNI 2004

Denne tegning er Tegra Byggprosjektering AS sin eiendom og må ikke benyttes, endres eller gjenbrukes uten skriftlig samtykke. Jnf. LOV OM OPPHAVERSRETT TIL ANDSVERK



RingAlm Tre AS

Tiltakshaver:
Børre Frisvold og Husein Naghibi

Byggeplass, (Gnr./Bnr./Div.):
Biveien 7B, 2312 Ottestad

Tomannsbolig

Fasade 1

Målestokk 1 : 100

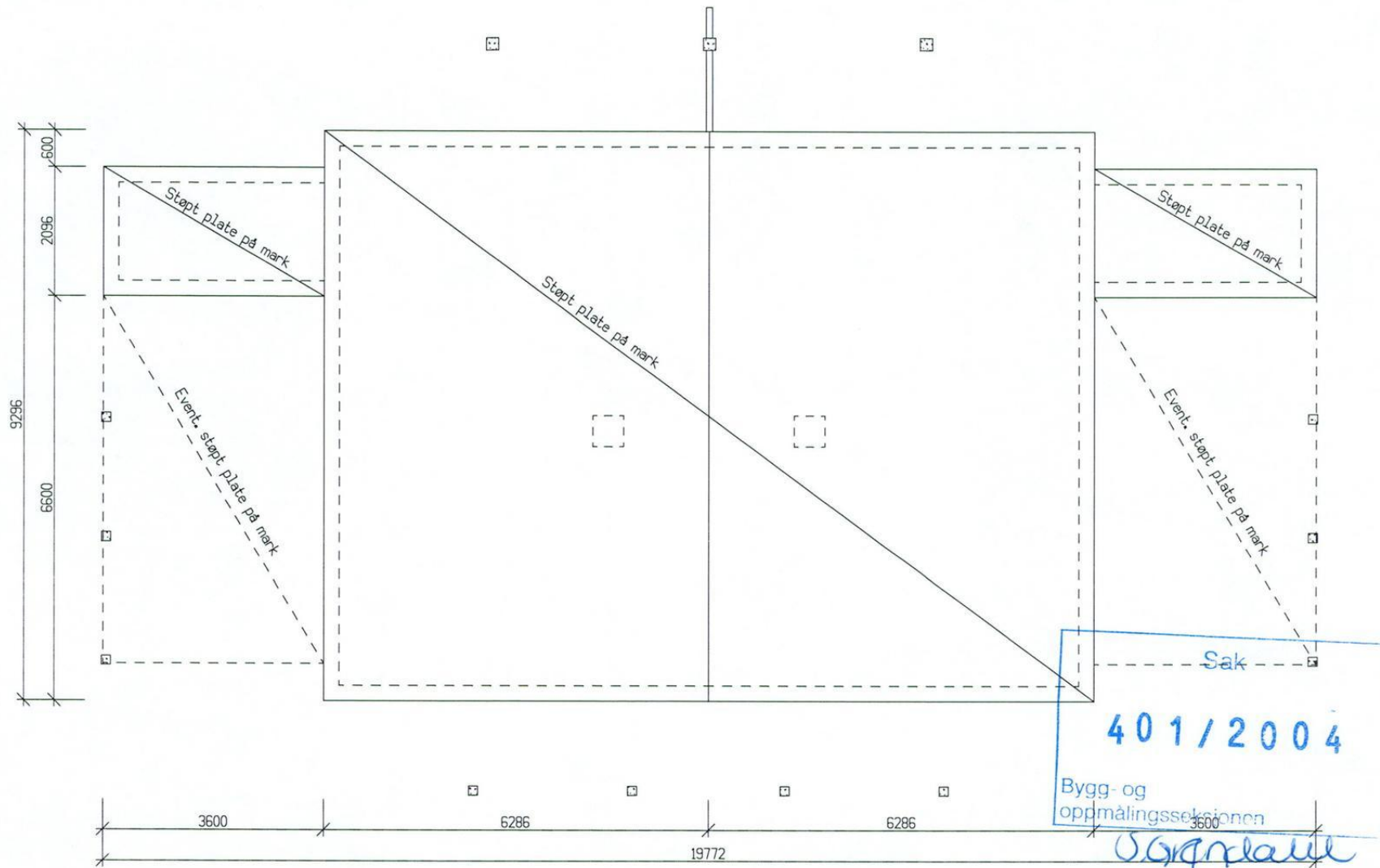
Dato: 24.05.04

Tegn.nr.: 5220— 505

Sign.: FA

TEGRA
byggprosjektering a.s

Besøksadresse: Øvregata 2A
Postboks 327, 2381 Brumunddal
Telefon: 62 34 95 00
Telefax: 62 34 95 01
<http://www.tegra.no>



Denne tegning er Tegra Byggprosjektering AS sin eiendom og må ikke benyttes, endres eller gjenbrukes uten skriftlig samtykke. Jnf. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ANDSVÆRK

11 JUNI 2004



Tiltakshaver:
Børre Frisvold og Husein Naghibi

Byggeplass, (Gnr./Bnr./Div.):
Biveien 7B, 2312 Ottestad

Tomannsbolig

Støpt plate på mark

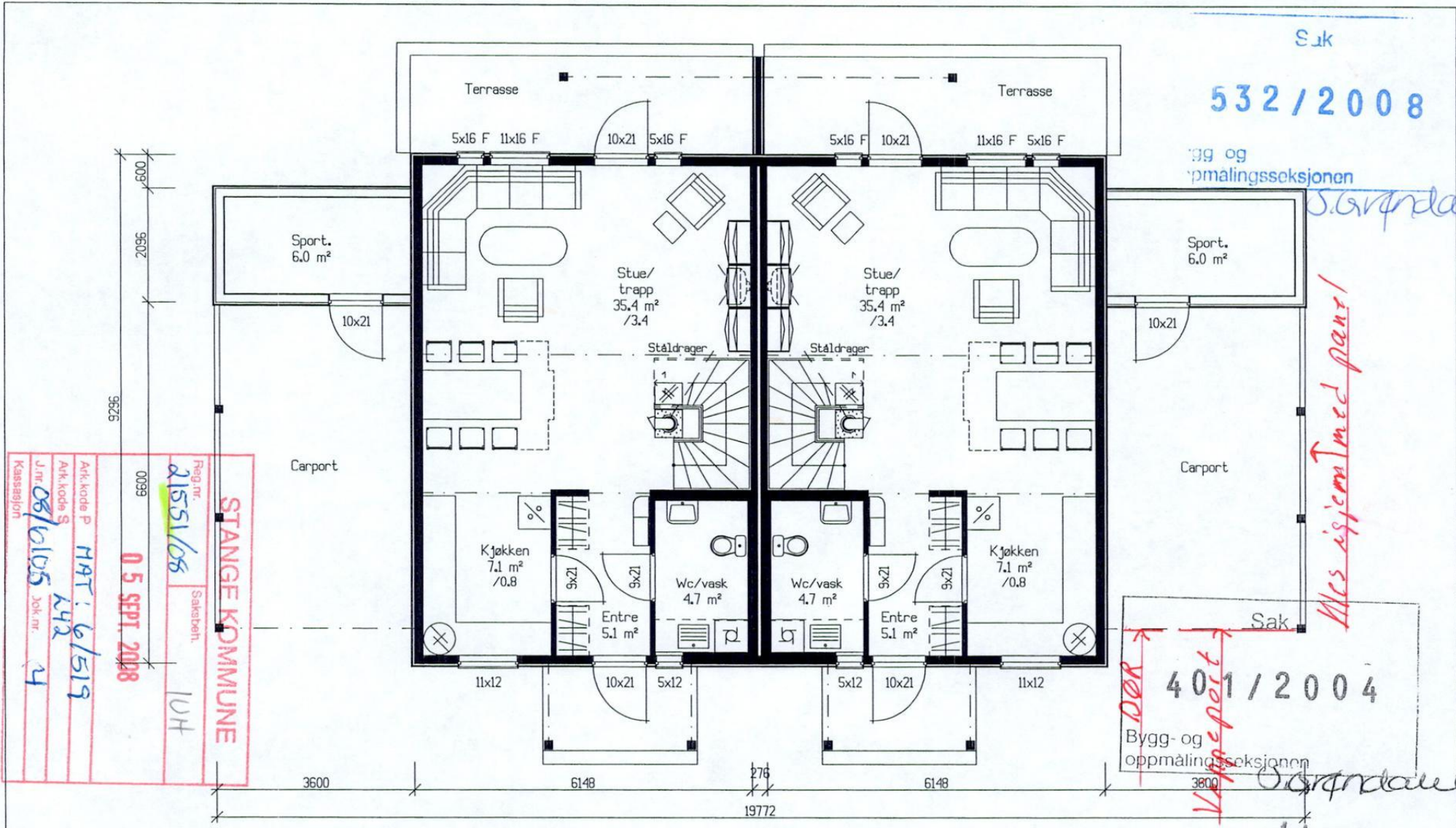
Målestokk 1 : 100 Dato: 24.05.04

Tegn.nr.: 5220-502 Sign.: FA

TEGRA
byggprosjektering a.s

Besøksadresse: Øvregata 2A
Postboks 327, 2381 Brumunddal
Telefon: 62 34 95 00
Telefax: 62 34 95 01
<http://www.tegra.no>

D2



Ark.kode P MAT: 6/519
 Ark.kode S 442
 J.nr. 08/6105 Jnk.nr. 4
 Kassaasjon
 Reg.nr. 21551/08
 Saketegn. 104
 0599
05 SEPT. 2008
STANGE KOMMUNE

Sak 401/2004
 Bygg- og oppmålingsseksjonen
 S. Grøndal
 11 JUNI 2004
 Der
 Vnreport

Denne tegning er Tegra Byggprosjektering AS sin eiendom og må ikke benyttes, endres eller gjenbrukes uten skriftlig samtykke. Jnf. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ANDSVÆRK.



Tiltakshaver:
Børre Frisvold og Husein Naghibi

Byggeplass, (Gnr./Bnr./Div.):
Biveien 7B, 2312 Ottestad

Tomannsbolig

Hovedplan

Målestokk 1 : 100

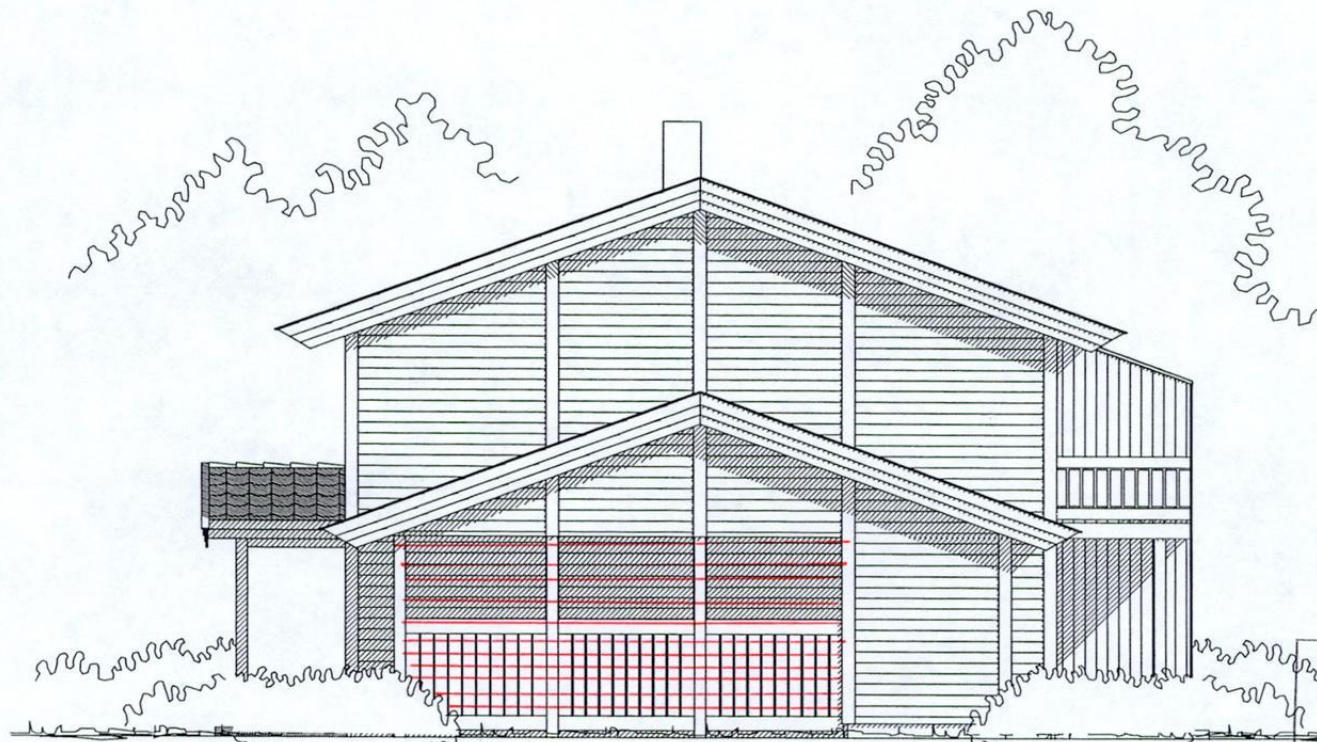
Dato: 24.05.04

Tegn.nr.: 5220-503

Sign.: FA

TEGRA
 byggprosjektering a.s.
 Besøksadresse Øvregata 2A
 Postboks 327, 2381 Brumunddal
 Telefon 62 34 95 00
 Telefaks 62 34 95 01
 http://www.tegra.no

D5



05 SEP. 2008

Mles d'sjen med panel.

Sak
532/2008
 Bygg- og
 oppmålingsseksjonen

J. Grøndal

Sak
401/2004
 Bygg- og
 oppmålingsseksjonen

J. Grøndal

11 JUNI 2004

Denne tegning er Tegra Byggprosjektering AS sin eiendom og må ikke benyttes, endres eller gjenbrukes uten skriftlig samtykke. Jnf. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ANDSVÆR

 **RingAlm Tre AS**

Tiltakshaver:
 Børre Frisvold og Husein Naghibi

Byggeplass, (Gnr./Bnr./Div.):
 Biveien 7B, 2312 Ottestad

Tomannsbolig

Fasade 2

Målestokk 1 : 100

Dato: 24.05.04

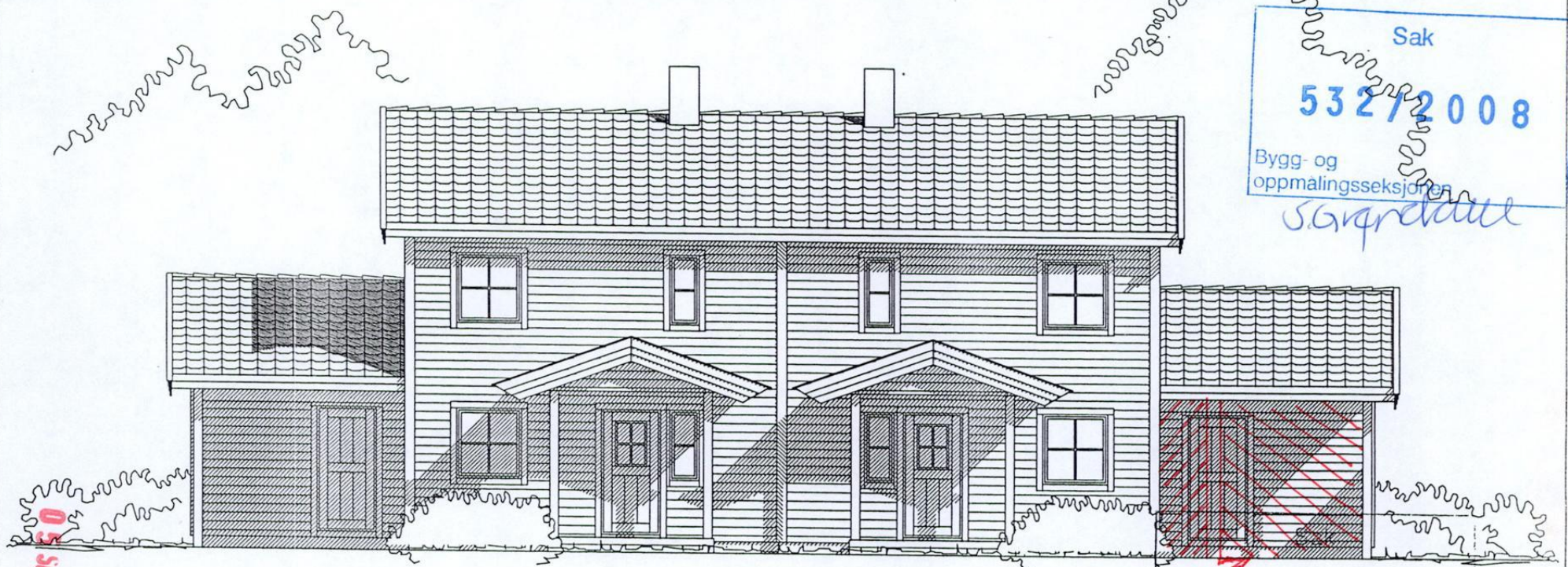
Tegn.nr.: 5220- 506

Stgn.: FA

TEGRA
 byggprosjektering a.s

Besøksadresse: Øvregata 2A
 Postboks 327, 2381 Brumunddal
 Telefon: 62 34 95 00
 Telefaks: 62 34 95 01
<http://www.tegra.no>

Dg



Sak
5327/2008
 Bygg- og
 oppmålingsseksjonen
S. Grøndal

05
 SEP. 2008

Dør og vippeport.

401/2004
 Bygg- og
 oppmålingsseksjonen
S. Grøndal JUNI 2004

Denne tegning er Tegra Byggprosjektering AS sin eiendom og må ikke benyttes, endres eller gjenbrukes uten skriftlig samtykke. Jnf. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ANDSVÆRK

 **RingAlm Tre AS**

Tiltakshaver:
 Børre Frisvold og Husein Naghbi

Byggeplass, (Gnr./Bnr./Div.):
 Biveien 7B, 2312 Ottestad

Tomannsbolig

Fasade 1

Målestokk 1 : 100 Dato: 24.05.04

Tegn.nr.: 5220- 505 Sign: FA

TEGRA
 byggprosjektering a.s

Besøksadresse: Øvre gate 2A
 Postboks 327, 2381 Brunndal
 Telefon: 62 34 95 00
 Telefaks: 62 34 95 01
<http://www.tegra.no>



Stange kommune

Grunnkart

Eiendom: 6/521
Adresse: Bivegen 5C
Dato: 12.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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