

aktiv.

Sollivegen 6B, 2312 OTTESTAD

OTTESTAD



Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

Meglernavn

Mobil 472 54 889

E-post fredrik.lien@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 750 000,-
Omkostn.: Kr 145 140,-
Total ink omk.: Kr 5 895 140,-
Selger: Anette Saxrud-Danielsen og
Adrian Saxrud-Danielsen

Salgsobjekt: Kjedet enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2025
BRA-i/BRA Total 111 kvm/116 kvm
Tomtstr.: 592 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 6, bnr. 552
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1213260001

DITT NYE HJEM?

Nyt solen fra morgen til kveld og flott utsikt mot Mjøsa i denne moderne og innbydende eneboligen i kjede fra 2025. Boligen ligger rolig til i en blindgate i Ottestad, med store vindusflater, lyse materialvalg og en svært funksjonell planløsning.

Boligen har tre gode soverom, bad og vaskerom i 1. etasje. I 2. etasje finner du en romslig og lys stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til en herlig, solrik terrasse på ca. 25 m² med fin utsikt. Utvendige elektriske screens gir økt komfort og god solskjerming.

Eiendommen har carport, utvendig bod og opparbeidet gårdsplass med plass til flere biler.

Det er gangavstand til barnehager og skoler, samt kort vei til butikk, treningssenter og buss. Hamar sentrum ligger kun ca. 3 km unna med alt av servicetilbud.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	74
Energiattest	81
Nabolagsprofil	82
Budskjema	90

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 111 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 116 kvm

TBA: 25 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 55 kvm. Entré, tre soverom, bad og teknisk rom/vaskerom.

BRA-e: 5 kvm Bod.

2. etasje

BRA-i: 56 kvm. Stue og kjøkken.

TBA

25 kvm .Terrasse.

Tomt

Felles eiertomt for sameiet på ca. 592 m². Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfaltert gårdsplass og parkeringsarealer. Hver enkelt seksjon bruker det utearealet som naturlig tilfaller sin seksjon.

Beliggenhet

Eneboligen ligger fint til på et etablert boligområde i Ottestad med det meste man trenger i hverdagen like i nærheten. Det er ca. 1 km til Vikasenteret med blant annet dagligvarebutikk, apotek, blomsterbutikk mv. Nærmeste dagligvarebutikk er Bunnpris, som ligger ca. 500 meter fra boligen Ellers er det ca. 3 km til Hamar sentrum, med et rikt utvalg av butikker og ulike servicefasiliteter. Hamar kan ellers by på en rekke flotte restauranter og kaféer. Il Teatro, Victoriahaven og Nagomi er eksempler på hyggelige steder hvor god mat kan nytes. Kafé Larsen og Kai og Mattis er svært populære kaféer med lun atmosfære og gode kaker. CC Hamar er et kjøpesenter med over 80 butikker og spisesteder. Her finnes det noe for alle og enhver.

Kun ca. 100 meter fra boligen finner du bussholdeplass for bybuss som går mellom Stange og Brumunddal, via Hamar. I Hamar sentrum finner du jernbanestasjonen som har hyppige togavganger til Oslo og Trondheim.

Er du glad i å trene så ligger Spenst Ottestad rett i nærheten. På andre siden av Stangebrua finner du Espern aktivitetspark, som er et populært senter med blant annet golfsimulator, squashhall og klatrevegg. 4,5 km fra unna ligger Ankerskogen med både svømmehall og stort grøntanlegg med fotballbaner og frisbeebane. For de som er glad i å være utendørs, er Ottestadstien en populær tursti som strekker seg over 15 km. Den går gjennom frodige jordbruksområder og langs Mjøsa.

Det er flere barnehager i Ottestad. Til Barnas Rett barnehage er det ca. 1,5 km. Til Arstad barneskole og Ottestad ungdomsskole er det ca. 1 km å gå. Det er videregående skoler i Hamar og på Stange. Universitetet i Innlandet avdeling Hamar, ligger ca. 3 km fra boligen. Her har man blant annet lærerutdanning, spill- og designfag, språkfag mv.

Byggemåte

Tomannsbolig oppført med støpt plate på mark. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende og stående trekledning. Pulttak i trekonstruksjoner tekket med asfaltapp. Entrédør med glassfelt. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass.

Innvendige overflater i malte flater, parkett og fliser på gulv. Etasjeskiller av støpt gulv mot grunn og bjelkelag i trekonstruksjoner. Stålpipeline fra byggeår. Det er montert ildsted i stue. Åpen trapp av tre med rekkverk av tre mellom 1. etasje og 2. etasje. Innvendige dører i profilert utførelse

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 17.02.2026, utført av E&K Takst AS v/ Jonas Eikeland.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

- Veggkonstruksjon: Veggkonstruksjonen fremstod uten synlige tegn til skader ved befaring. Kledning er stedvis avsluttet med begrenset avstand mot terreng, noe som gir økt eksponering for fuktpåvirkning og sprut fra bakken. Det er montert veggventil for kloakklufting i yttervegg, og det ble registrert isdannelse på kledningen under ventilen ved befaring. Isdannelsen vurderes å ha sammenheng med fuktig og temperert luft fra avløpssystemet som kondenserer mot kald yttervegg. Forholdet medfører økt risiko for fuktopptak og skadeutvikling i kledningens nedre del og tilstøtende konstruksjoner over tid.

- Innvendige overflater: Innvendige overflater fremstår med normal bruksslitasje og uten tegn til svikt i bærekonstruksjoner ved befaring. Det er registrert stedvis markant knirk i parkettgulv i stue, med ukjent eksakt årsak. Selger opplyser at forholdet er reklamert til utbygger, og at gulvet tidligere er demontert og lagt på nytt uten at knirk er eliminert. Det er i tillegg registrert sprekk i én gulvflis samt én gulvflis med bomlyd i entré. Forholdene medfører økt risiko for videre oppsprekking av flis og redusert vedheft over tid.

- Avløpsrør: Avløpsanlegget er ikke luftet over tak, men avsluttet i veggmontert ventil i yttervegg, jf. punkt om utvendig kledning. Ventilen er plassert mindre enn 0,5 meter fra friskluftinntaket til ventilasjonsanlegget. Løsningen medfører at fuktig og temperert luft fra avløpssystemet ledes direkte mot yttervegg. Dette gir økt fuktbelastning på fasade og kan medføre kondens og isdannelse ved lave temperaturer. Den korte avstanden mellom kloakklufting og luftinntak medfører økt risiko for at lukt og forurenset luft trekkes inn i ventilasjonsanlegget og videre distribueres i boligen. Forholdet medfører økt risiko for fuktopptak og skadeutvikling på kledning og tilstøtende konstruksjoner.

Det er ikke gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for noen bygningsdeler/komponenter.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026.

Firmanavn: Stupetårnet byggservice AS.

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av taktekking rundt pipe på tak - sveiset duk rundt hele beslaget, med en oppkant.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Firmanavn: Lillehammer byggmontasje AS.

Beskrivelse av arbeidet: Utvidelse av carport.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?: Ja. Vi opplevde noe vann i skjøter på røykrør på peisen, samt ved friskluftsør. Ved utbedring viste det seg at det hadde dannet seg is rundt mansjett i tak, på grunn av manglende tekking rundt underbeslaget på taket. Når isen smeltet rant det vann inn i peisen. Fallet ved friskluftsør ble også utbedret.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026.

Firmanavn: Hamar varme AS.

Beskrivelse av arbeidet: Hamar varme AS som er leverandør av peis utbedret følgende; Friskluftstilkobling bak peisovn: Fall rettet og friskluftsør med isolasjonsstrømpe byttet med et isolert friskluftsør. Det nye røret er isolert, og har en utvendig overflate bestående av lakkert aluminium. Lekkasje/isdannelse i tak/himling: Pipen er gjennomgått i sin helhet og det er konkludert med at den er riktig montert. Montørene fjernet det de fant av is, plasserte ny isolasjon og monterte ny mansjett.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026.

Firmanavn: Stupetårnet byggservice AS.

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av taktekking rundt pipe på tak - sveiset duk rundt hele beslaget, med oppkant som hindrer at vann blir liggende inntil.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026.

Firmanavn: Hamar varme AS

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 19.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Firmanavn: Edvardsen Elektro.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet analoge gulvvarmestater i gang og på bad til Mill Smart termostat gulvvarme wifi, digital. Satt opp ny stikkontakt under trapp.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet panelovner i hele huset til Mill Invisible Smart wifi-ovner, Gen 4. Samt installert ovn i bod.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp lyslist over kjøkkenbenk og byttet lampe i trappeoppgang.

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

Utvidelse av carport, oppføring av støttemur ved tomtegrense.

Er tiltaket godkjent av kommunen?: Ja. Tiltaket er godkjent av kommunen.

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

Etter overtakelse hadde vi takstmann på befaring og det ble i den forbindelse utformet en befaringsrapport.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?: Ja.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?:

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

Innhold

Totale areal for alle bygg og rom:

BRA-i: 111 m²

BRA-e: 5 m²

BRA totalt: 116 m²

TBA: 25 m²

Boligens bruksareal og romfordeling fordelt på etasje:

1. etasje

BRA-i: 55 m². Entré, tre soverom, bad og teknisk rom/vaskerom.

BRA-e: 5 m². Bod.

2. etasje

BRA-i: 56 m². Stue og kjøkken.

Boligens øvrige areal:

TBA: 25 m². Terrasse.

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

Arealbegreper:

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

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

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Det gis ingen garanti til medfølgende hvitevarer.

Parkering

Parkering i carport eller på gårds plass.

Diverse

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

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

Det elektriske anlegget er foreløpig ikke kontrollert, da boligen var ferdig oppført i 2025. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Slike kontroller gjennomføres vanligvis hvert 20. år.

Det er foreløpig ikke blitt gjennomført feiing eller tilsyn av pipe og ildsted, da boligen først stod ferdig i 2025.

Energi

Oppvarming

Elektrisitet:

- Varmekabler i gulv på bad og under fliser i entré.
- Panelovner i stue og soverom.

Vedfyring:

- Peisovn i stue.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 750 000

Omkostninger kjøper

5 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

143 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

145 140 (Omkostninger totalt)

162 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

164 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 895 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 912 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års

varighet)) 5 914 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 15 964,- i 2025. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon, samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter. Det må påregnes høyere kommunale avgifter da det foreløpig ikke er blitt fakturert for feiing og tilsyn, samt at eiendomskatten er justert for 2026.

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

- Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr 2 302,-
- Forbruk vann: Kr 53,34,- per kubikk.
- Forbruk kloakk: Kr 71,37,- per kubikk.
- Renovasjon: Kr 4 993,- (middels beholder - 140 liter).
- Feie- og tilsynsgebyr: Kr 893,- (feiing 1 pipeløp hvert 2. år).
- Eiendomsskatt: Kr 8 973,-.

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

Informasjon om formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne noe registrert formuesverdi på eiendommen. Dette da boligen stod ferdig oppført i 2025 og formuesverdier ikke er tilgjengelige for senere enn 2024. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig.

For primærbolig vil formuesverdien utgjøre 25% av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70% av overskytende markedsverdi. For sekundærbolig vil formuesverdien utgjøre 100% av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 6, bruksnummer 552, seksjonsnummer 1 i Stange kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen kjente, tinglyste heftelser eller rettigheter som skal følge med eiendommen.

Det er tinglyst seksjonering med dagboknr. 162000, tinglyst den 11.02.2025.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for oppføring av 2 eneboliger i kjede i 2025.

Det er mottatt byggetegninger av enebolig med carport fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for Rv 222 Breidablikk - Sandvikavegen, fra 2006. Reguleringsformål for eiendommen er boliger. Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for Rognvegen, fra 2008. Reguleringsformål for eiendommen er kjørevei og annen veigrunn. Eiendommen omfattes av kommuneplan for Stange kommune 2023-2035, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til fremtidig bebyggelse og anlegg. Ny kommuneplan er under arbeid. Eiendommen ligger i kommundeplan for Ottestad, fra 2011, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligområde. Eiendommen ligger i hensynsone H810_4 for krav om planlegging.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av seksjonen er konsesjonsfritt, men eierseksjonsloven setter som begrensning at man ikke kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 45 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 19 500,-), søk i eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2 190,-), innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15 545,-) samt gebyr for betalingsutsettelse (kr 4 750,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på fast provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

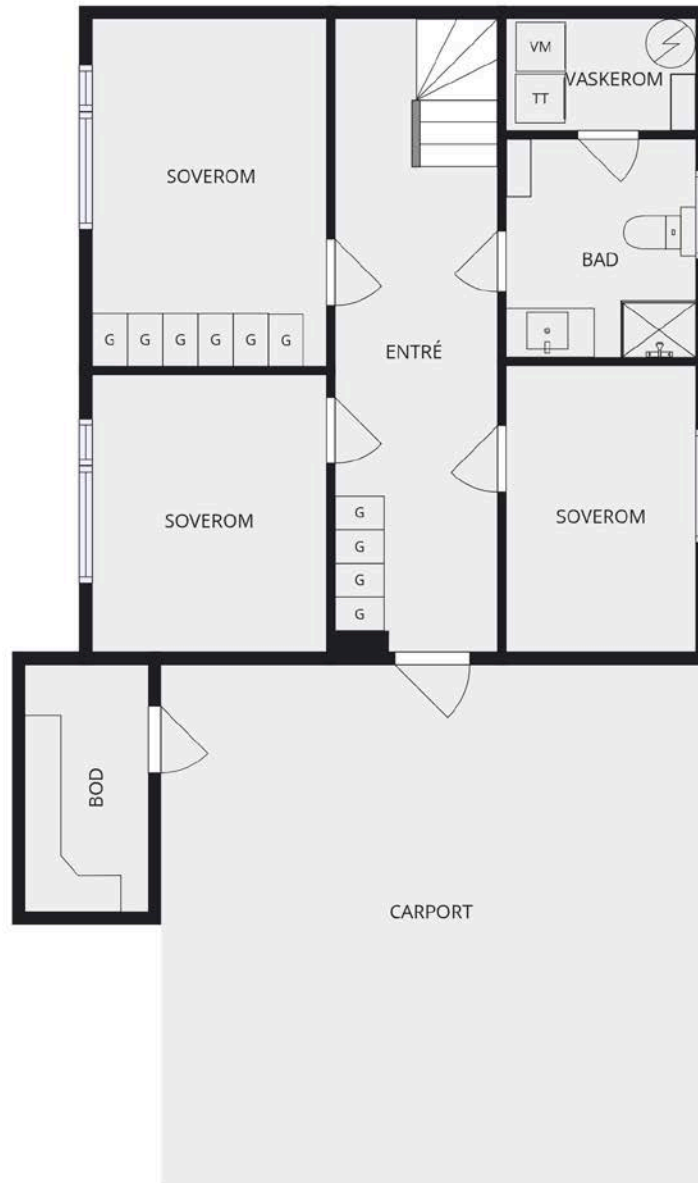
Katrine Bakken Larsen
Eiendomsmegler
katrine.bakken.larsen@aktiv.no
Tlf: 404 84 799

Oppdragstaker

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

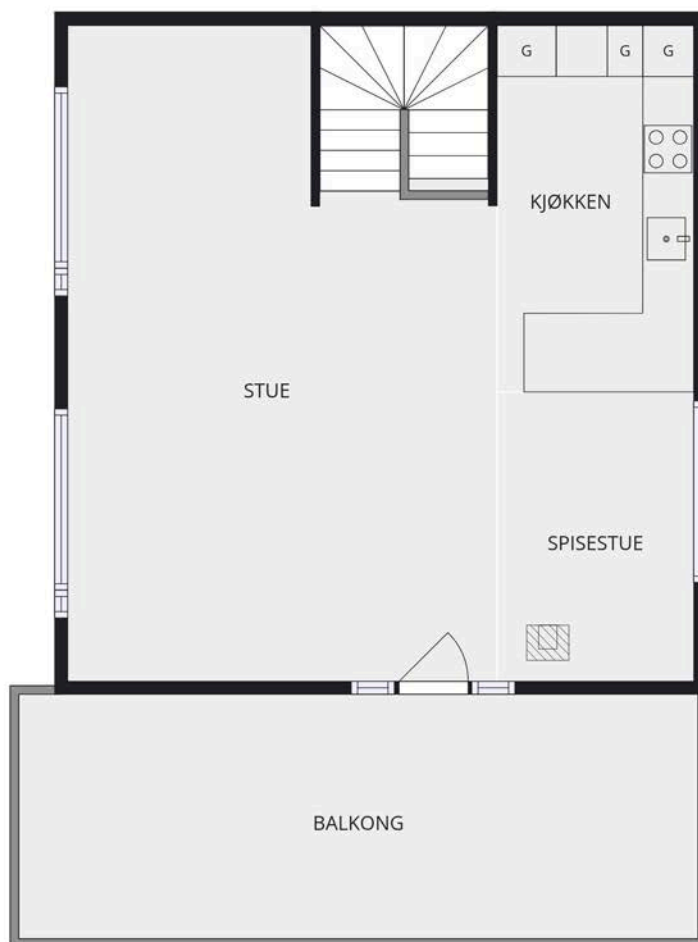
Salgsoppgavedato

13.03.2026



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Velkommen til Sollivegen 6B! Foto: Christian Aas.



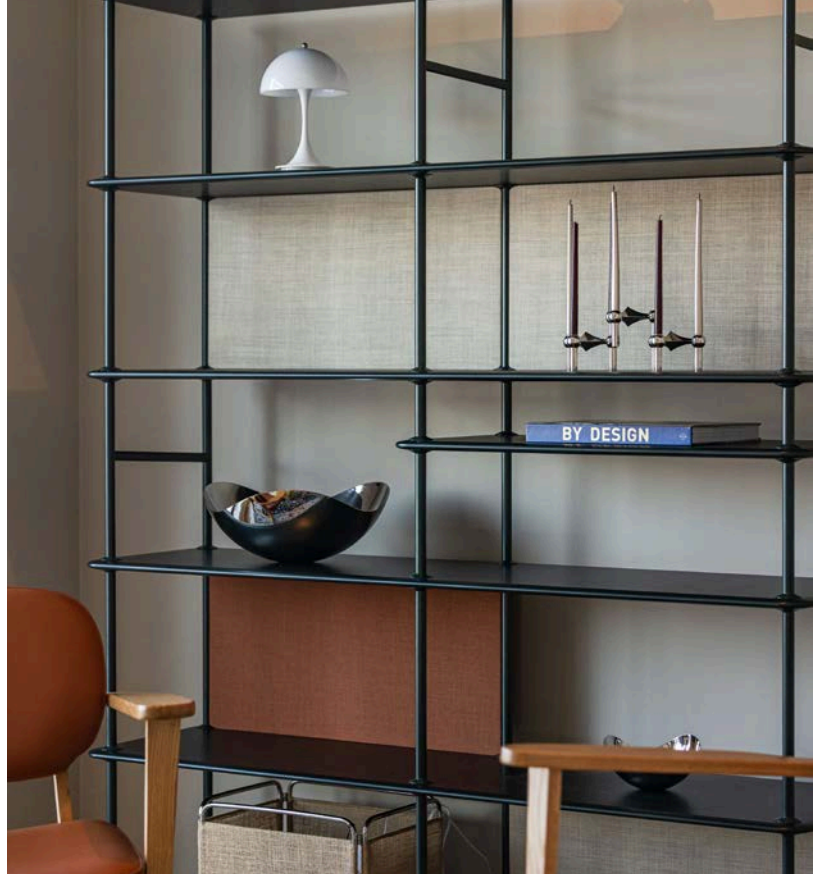
Dette er en lekker kjedet enebolig over to plan oppført i 2025.



Dette er en gjennomført enebolig med pene farger- og materialvalg i alle rom. Her er vegger og himling malt i samme farge, noe som gir en fin helhet til rommet.



Hele 2. etasje er dedikert til stue og kjøkken noe som gir god muligheter for flere ulike møbleringsalternativ.



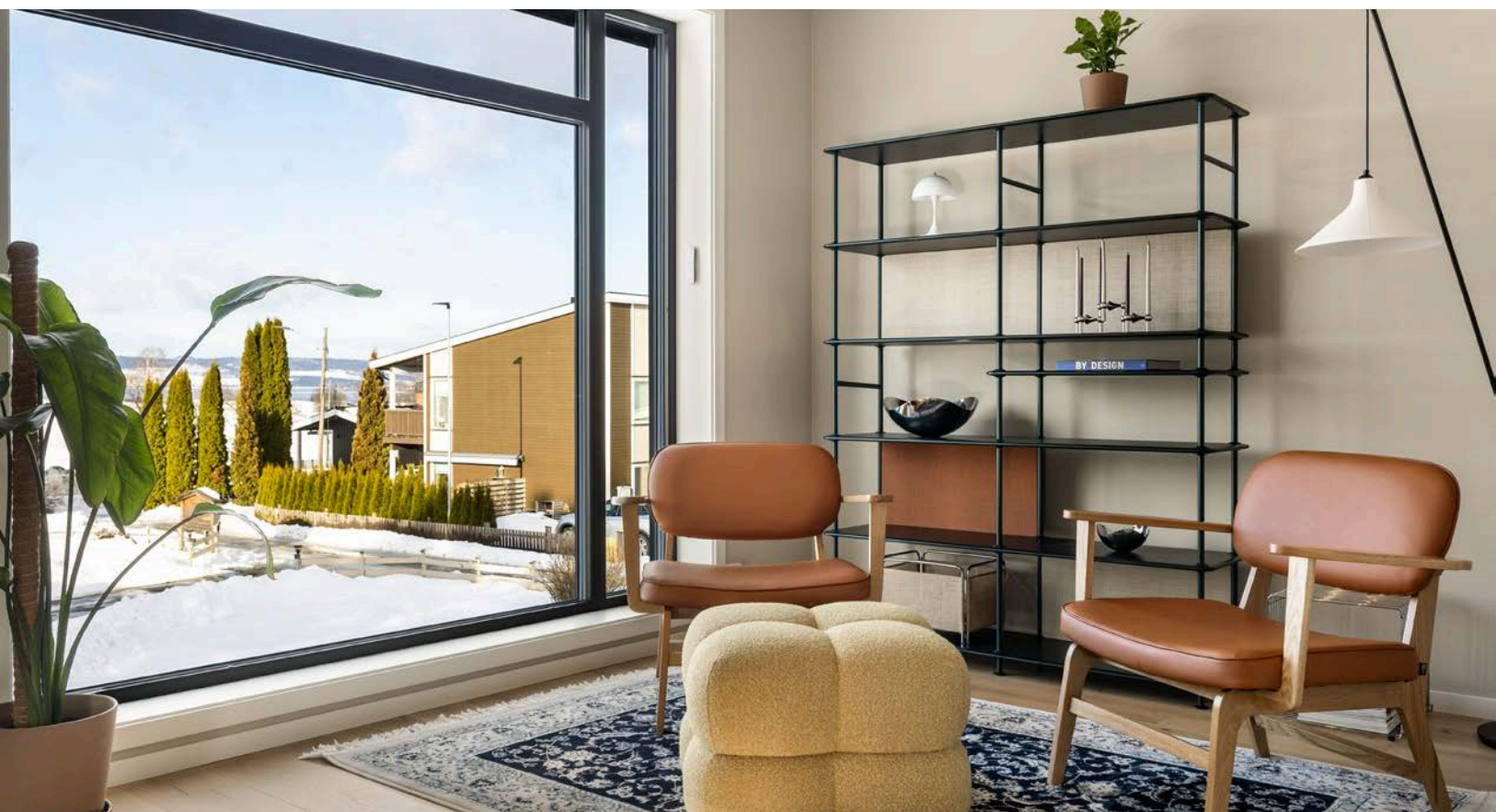
Det er store vinduer i stua som gir god med naturlig lysinnslipp samtidig som utsikten kan nytes. Utvendig er det montert elektriske screens som kan styres via app på mobilen.



Denne delen kan også bli en fin stasjon for hjemmekontoret om det er behov for det.



Den åpne løsningen gjør denne etasjen både praktisk og sosial.



Hyggelig del av stua som egner seg godt som lesekor, lekeavdeling for barna eller til andre behov.



Det er god plass til en romslig spisegruppe med tilknytning til kjøkkenet.



Lekker kjøkken fra HTH med høyskap og underskap med glatte, beige fronter.



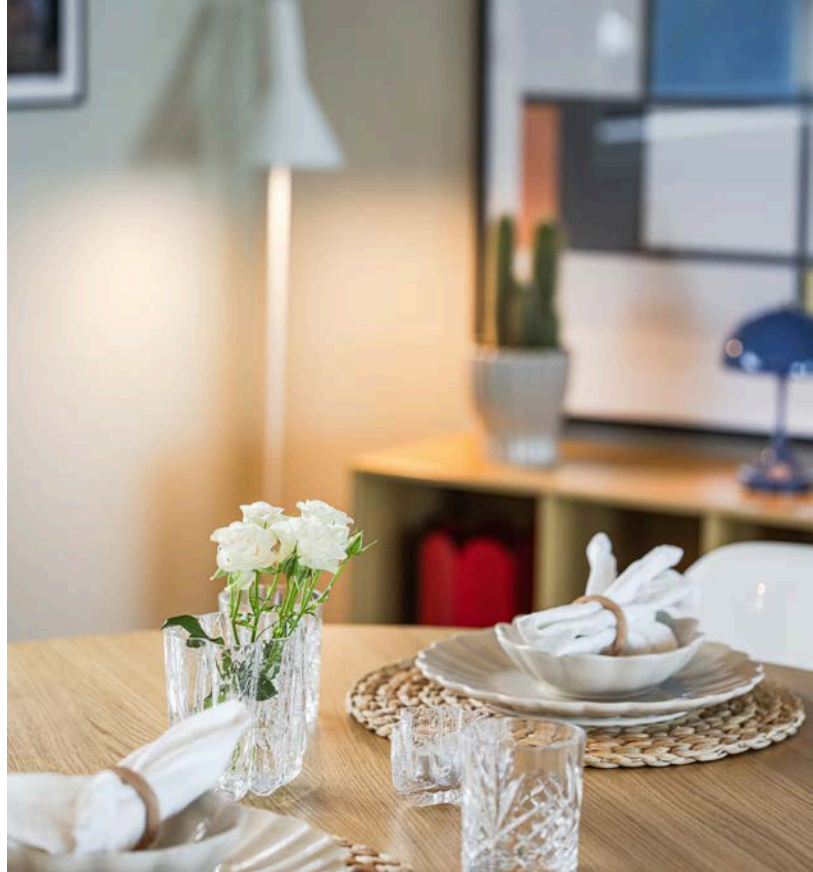
Mot spiseplassen er det vitrineskap, perfekt til å plassere pene glass og andre fine eiendeler.



Kjøkkenets benkeplate er av laminat og har en svart nedfelt oppvaskum.



Praktisk skap med sjalusidør som skjuler kjøkkenredskaper når de ikke er i bruk.



Hvitevarer som kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin og stekeovn er integrert i kjøkkenet og medfølger i handelen. I skapet over stekeovnen er det klargjort for å montere mikrobølgeovn eller en ekstra liten stekeovn.



Sommeren 2025 ble det gjort oppgraderinger på kjøkkenet, deriblant ny platetopp med integrert kullfilterventilator og ny oppvaskkum.



Det er montert peisovn som sørger for god varme og hyggelig stemning på kalde vinterdager.



I himlingen i stua og kjøkkenet er det montert downlights som gir gode muligheter for lysjustering som setter stemningen. Det er installert nye Mill wifi panelovner og gulvtermostater som kan styres via app for optimal temperaturkontroll.



Lun og hyggelig stemning på kveldstid. På gulvet er det et pent 1-stavs parkettgulv og veggene har malte gipsflater som gir et moderne og stilrent uttrykk.



Vinduene i stua gjør rommet lyst og luftig.



Fra stua er det utgang til en romslig terrasse.



Terrassen er vendt mot sør og vest, noe som gir gode solforhold. Det er lite innsyn på terrassen, perfekt for late sommerdager.



Fra terrassen kan man nyte utsikten mot Mjøsa.



Utsikt fra terrassen.



Det er er montert utebelysning og stikkontakter på yttervegg.



Terrassen er på hele 25 m² så her er det god plass til utemøbler, grill og annet ønskelig.



Det er tre soverom i boligen, alle beliggende i 1. etasje.



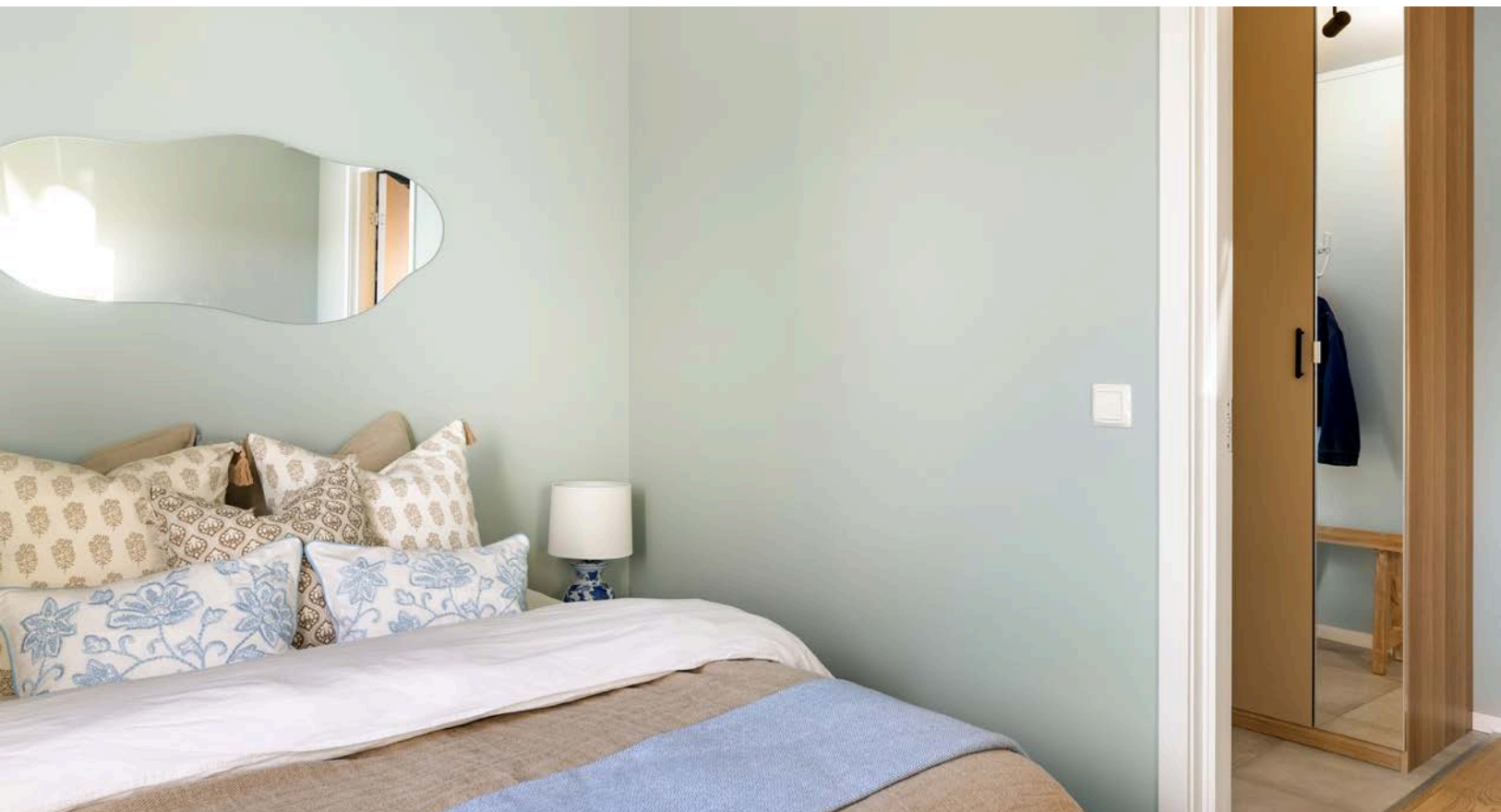
Dette er det største rommet hvor det er plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Det er godt med garderobeskap på rommet.



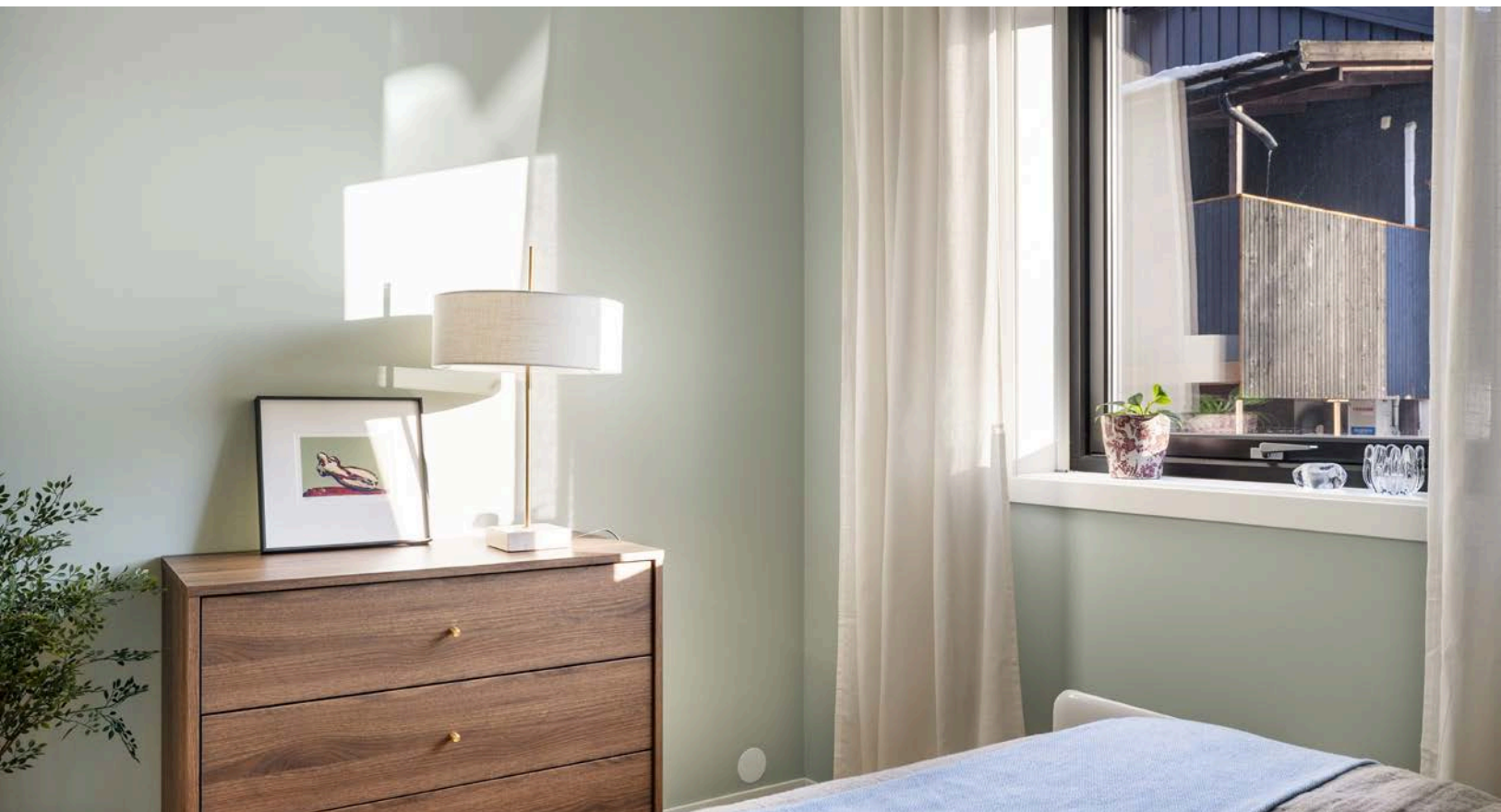
Soverom nr. to egner seg godt som f.eks. gjesterom eller kontor.



Rommet er malt i en lys og behagelig grøntone.



Under trappa er det plass til oppbevaring.





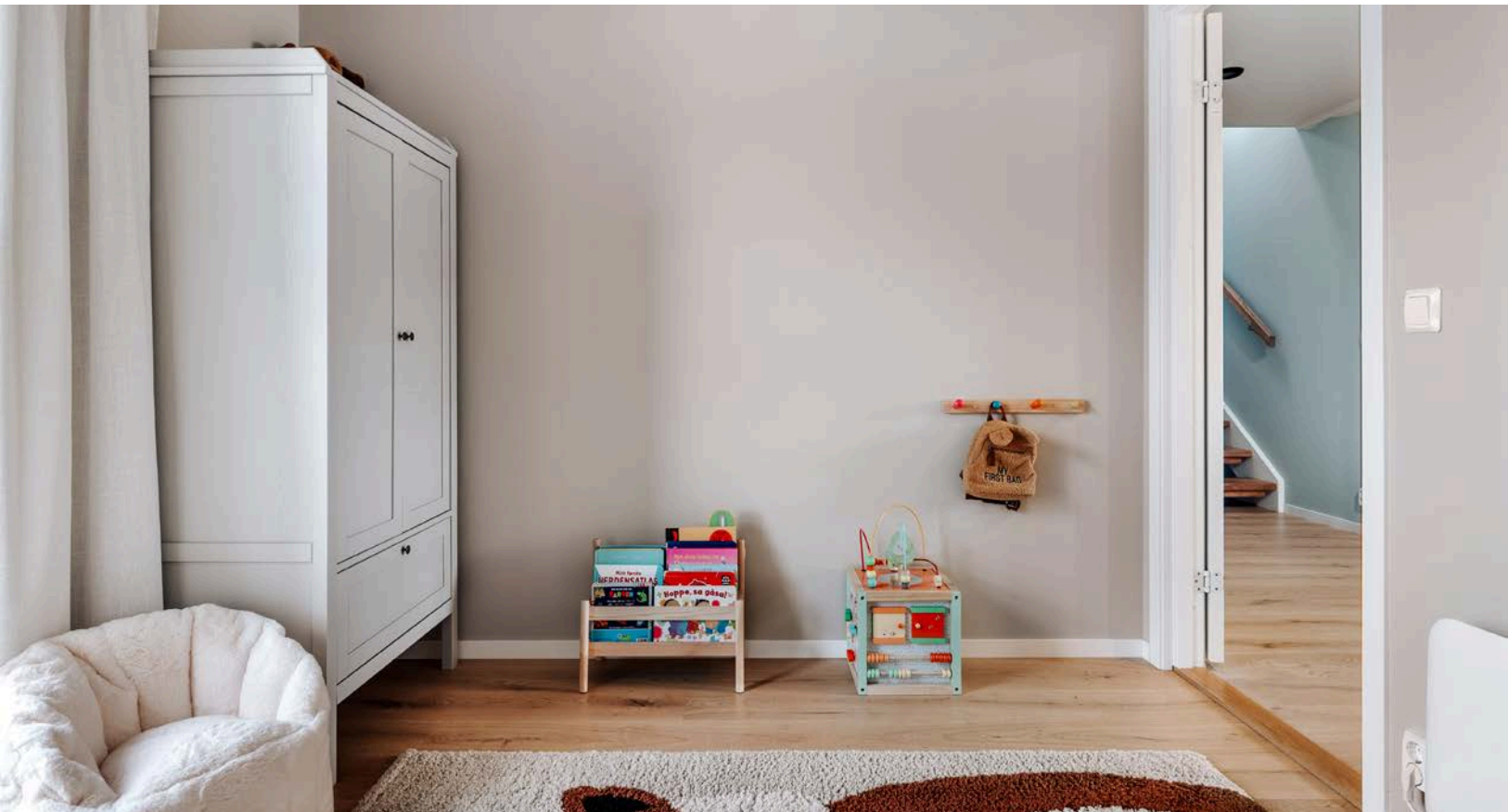
Lyst og hyggelig barnerom.



Rommet har plass til seng, garderobeskap og andre ønskelige møbler.



Rommet er lyst og behagelig med et stort vindu ut mot hagen.



Boligen har en gjennomført standard med lysmalte tak- og veggoverflater, og samme gulv i samtlige rom utenom bad og teknisk rom.



Badet har veggmontert toalett og plass til diverse oppbevaring. Det er montert to veggskap på badet.



Dusjnise med innfellbare dusjdører og vegghengt dusjbatteri med regnfall.



Lekker flislagt bad med elektrisk gulvvarme og downlights i himlingen.



Badet er utstyrt med en pen baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant med ett-greps blandebatteri.



I overkant av servanten er det speil med lys. Det er elektrisk uttak på vegg.



Innenfor badet er det et teknisk rom/vaskerom med plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Entré med flislagt gulv med varmekabler. Praktisk garderobeskap for oppbevaring av sko og ytterøy.



Lys og innbydende gang med oppbevaringsplass under trapp.



Eiendommen har en felles hage hvor hver enkelt seksjon disponerer og tar ansvar for den delen som naturlig tilfaller seksjonen.



Eiendommen har en ryddig, asfaltert gårdsplass med plass til flere biler.



Det er carport med adkomst til utvendig, oppvarmet bod på ca. 5 m².



Hyggelig uteplass.



Carport med adgang til utvendig bod. Det er montert elbil-lader i carporten.



Asfaltert gårdsplass med flere biloppstillingsplasser.



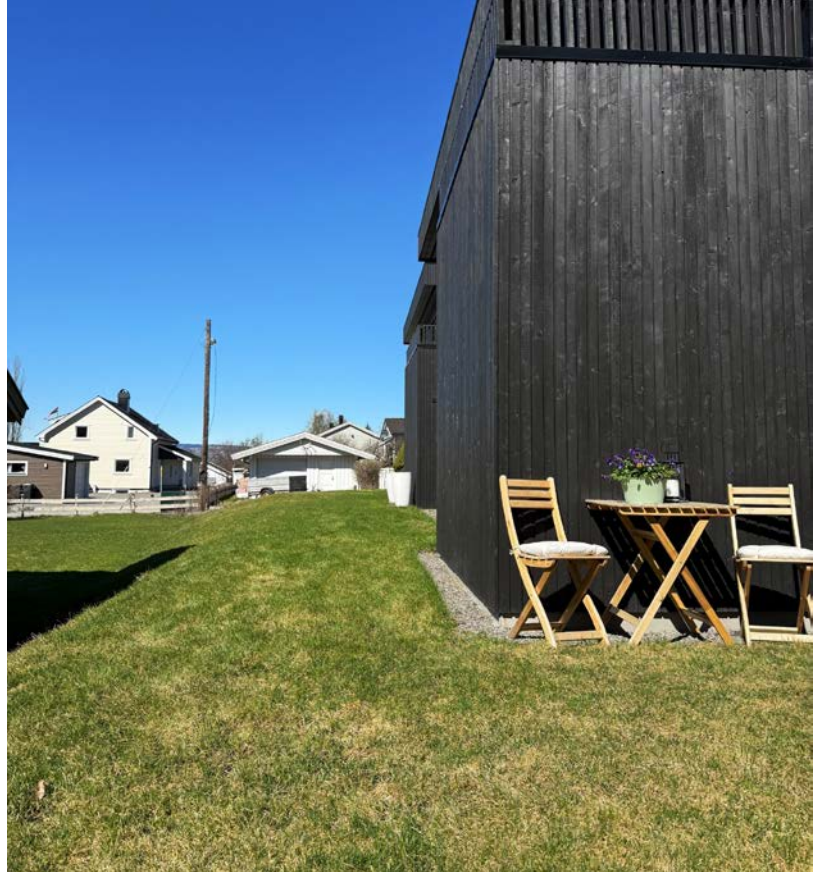
Boligen ligger i et rolig og etablert boligområde i Ottestad med kort vei til både dagligvarebutikk, bussforbindelse og treningscenter.



Det er ca. 3 km fra Hamar sentrum med et rikt utvalg av butikker, spisesteder og servicefunksjoner.



Selgers eget bilde.



Selgers eget bilde.



Selgers eget bilde.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Sollivegen 6B , 2312 OTTESTAD

 STANGE kommune

 gnr. 6, bnr. 552, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 29.01.2026

Rapportdato: 17.02.2026

Oppdragsnr.: 22651-1018

Referansenummer: DB4238

Autorisert foretak: E&K TAKST AS



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

E&K Takst AS

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

Rapportansvarlig

Jonas Eikeland

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 2025

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tomannsbolig oppført med støpt plate på mark. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende og stående trekledning. Pulttak i trekonstruksjoner teknet med asfaltapp. Entrédør med glassfelt. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i malte flater, parkett og fliser på gulv. Etasjeskiller av støpt gulv mot grunn og bjelkelag i trekonstruksjoner. Stålpipen fra byggeår. Det er montert ildsted i stue. Åpen trapp av tre med rekkverk av tre mellom 1. etasje og 2. etasje. Innvendige dører i profilert utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med flislagte veggflater. Himlingsflater av malte flater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med integrert belysning og stikkontakt over servant. Vegghengt høyskap. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vegghengt toalett. Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åpen kjøkkenløsning. HTH kjøkkeninnredning. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Integrert platetopp med integrert kullfilterventilator, stekeovn, oppvaskmaskin, og kjøleskap med fryser. Komfyrvakt. Fuktsensor til automatisk vannstopper synlig under oppvaskkum. Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater i malte flater, Glassplate montert på vegg bak platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør med rør-i-rør system og kobberrør. Fordelerskap og hovedstoppekran er plassert i teknisk rom. Synlige avløpsrør i plast. Balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregatet er plassert på teknisk rom. Varmtvannsbereider på ca 200L plassert på teknisk rom. Sikringssskap med automatsikringer er plassert i teknisk rom. Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 2025. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Forstøtningsmur er av betongstein. Terrang var dekket av snø befaringdagen. Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

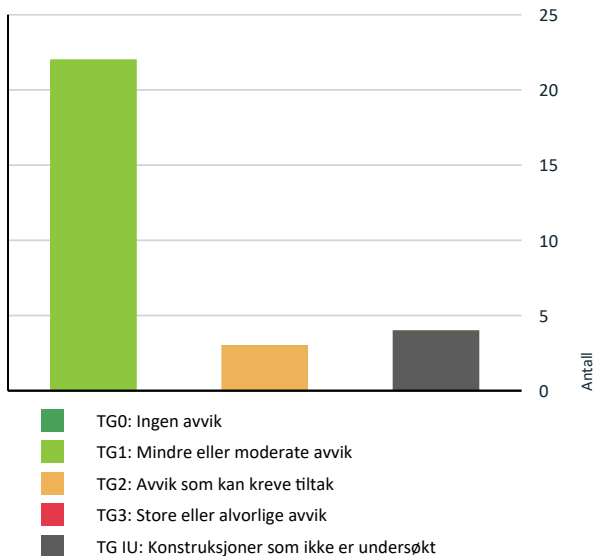
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Takteking var dekket av snø ved befaring og lot seg derfor ikke undersøke etter vanlig inspeksjonsnivå. Boligen er ca ett år gammel, og det foreligger ingen opplysninger som tilsier kjente svakheter ved utførelsen. Manglende visuell kontroll medfører likevel usikkerhet knyttet til tekkingenes tilstand og detaljer i gjennomføringer og beslag.

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

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Takterrasse var dekket av snø ved befaring og lot seg derfor ikke undersøke etter vanlig inspeksjonsnivå. Det foreligger ingen opplysninger om kjente skader eller funksjonssvikt, men manglende visuell kontroll gir usikkerhet knyttet til overflater, fallforhold og tilstøtende detaljer.

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

Forstøtningsmur er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Veggkonstruksjonen fremstod uten synlige tegn til skader ved befaring. Kledning er stedvis avsluttet med begrenset avstand mot terreng, noe som gir økt eksponering for fukt på virkning og sprut fra bakken. Det er montert veggventil for kloakklufting i yttervegg, og det ble registrert isdannelse på kledningen under ventilen ved befaring. Isdannelsen vurderes å ha sammenheng med fuktig og temperert luft fra avløpssystemet som kondenserer mot kald yttervegg. Forholdet medfører økt risiko for fuktopptak og skadeutvikling i kledningens nedre del og tilstøtende konstruksjoner over tid.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Innvendige overflater fremstår med normal bruksslitasje og uten tegn til svikt i bærekonstruksjoner ved befaring. Det er registrert stedvis markant knirk i parkettgulv i stue, med ukjent eksakt årsak. Selger opplyser at forholdet er reklamert til utbygger, og at gulvet tidligere er demontert og lagt på nytt uten at knirk er eliminert. Det er i tillegg registrert sprekke i én gulvflis samt én gulvflis med bomlyd i entré. Forholdene medfører økt risiko for videre oppsprekking av flis og redusert vedheft over tid.

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Avløpsanlegget er ikke luftet over tak, men avsluttet i veggmontert ventil i yttervegg, jf. punkt om utvendig kledning. Ventilen er plassert mindre enn 0,5 meter fra friskluftinntaket til ventilasjonsanlegget. Løsningen medfører at fuktig og temperert luft fra avløpssystemet ledes direkte mot yttervegg. Dette gir økt fuktbelastning på fasade og kan medføre kondens og isdannelse ved lave temperaturer. Den korte avstanden mellom kloakklufting og luftinntak medfører økt risiko for at lukt og forurenset luft trekkes inn i ventilasjonsanlegget og videre distribueres i boligen. Forholdet medfører økt risiko for fuktopptak og skadeutvikling på kledning og tilstøtende konstruksjoner.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



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

Boligen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad for radon, basert på informasjon fra NGUs radonkart. Det er ikke foretatt radonmåling i boligen. Boligen er oppført etter at krav om radonforebyggende tiltak ble innført, men utførelse og dokumentasjon på radonsperre og eventuelle tiltak er ikke fremlagt.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2025

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er tilnærmet nyoppført.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av asfaltpapp. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taktekking var dekket av snø ved befaringsdag og lot seg derfor ikke undersøke etter vanlig inspeksjonsnivå. Boligen er ca ett år gammel, og det foreligger ingen opplysninger som tilsier kjente svakheter ved utførelsen. Manglende visuell kontroll medfører likevel usikkerhet knyttet til takkingenes tilstand og detaljer i gjennomføringer og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet medfører økt risiko for at eventuelle utførelsesfeil eller begynnende skader ikke avdekkes. Taktekking bør kontrolleres på nytt når snø- og isforhold tillater full inspeksjon, slik at tilstand og utførelse kan verifiseres.



Taket var snødekt befaringsdagen.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i metall.

Tilstandsrapport



Takrenner og nedløpsør i lakkert metall.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggkonstruksjonen fremstod uten synlige tegn til skader ved befarig. Kledning er stedvis avsluttet med begrenset avstand mot terreng, noe som gir økt eksponering for fuktpåvirkning og sprut fra bakken. Det er montert veggventil for kloakklufting i yttervegg, og det ble registrert isdannelse på kledningen under ventilen ved befarig. Isdannelsen vurderes å ha sammenheng med fuktig og temperert luft fra avløpssystemet som kondenserer mot kald yttervegg. Forholdet medfører økt risiko for fuktopptak og skadeutvikling i kledningens nedre del og tilstøtende konstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen kan være redusert levetid på kledning og underliggende konstruksjoner. Kledning bør ha tilstrekkelig avstand til terreng, og terrengnivå bør justeres der avstanden er for liten. Det anbefales å etablere tiltak som reduserer fuktbelastningen fra kloakkluftingen, eksempelvis forlengelse eller omlegging av lufting over tak, slik at fuktig luft ikke ledes direkte mot yttervegg. Eventuelle skadde bord bør skiftes ved behov.



Kledning er avsluttet nærme terreng.



Kledning er avsluttet nærme terreng.



Isoppbygging fra ventil.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Boligen er oppført med pulttakkonstruksjon uten loft.



Det er etablert lufting av takkonstruksjonen i takutstikk.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass. Vinduer på vestvendt fasade har utvendig elektrisk styrt solskjerming.



Vinduer med utvendig solskjerming på vestvendt fasade.

TG 1 Dører

Beskrivelse

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

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til sørvendt takterrasse over carport og bod på 25 m². Takterrasse i tre og metallkonstruksjoner med rekkverk av treverk. Takterrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

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

Takterrasse var dekket av snø ved befaring og lot seg derfor ikke undersøke etter vanlig inspeksjonsnivå. Det foreligger ingen opplysninger om kjente skader eller funksjonssvikt, men manglende visuell kontroll gir usikkerhet knyttet til overflater, fallforhold og tilstøtende detaljer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet medfører økt risiko for at eventuelle skader eller utførelsesfeil ikke avdekkes. Takterrassen bør kontrolleres på nytt når snø- og isforhold tillater full inspeksjon, slik at tilstand, fallforhold og avvanning kan verifiseres.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde takterrasse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Himlinger: Malte flater.

Vegger: Malte flater.

Gulv: Parkett og fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater fremstår med normal bruksslitasje og uten tegn til svikt i bærekonstruksjoner ved befaring. Det er registrert stedvis markant knirk i parkettgulv i stue, med ukjent eksakt årsak. Selger opplyser at forholdet er reklamert til utbygger, og at gulvet tidligere er demontert og lagt på nytt uten at knirk er eliminert. Det er i tillegg registrert sprekk i én gulvflis samt én gulvflis med bomlyd i entré. Forholdene medfører økt risiko for videre oppsprekking av flis og redusert vedheft over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er i hovedsak av estetisk og komfortmessig karakter, uten betydning for bygningsmessig funksjon. Det anbefales å utbedre skadet flis og flis med bomlyd for å hindre videre skadeutvikling. Ved vedvarende knirk kan det utføres nærmere undersøkelser av undergulv og innfesting dersom forholdet oppleves sjenerende.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av støpt gulv mot grunn og bjelkelag i trekonstruksjoner. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Tilstandsrapport



Etasjeskiller er kontrollert med nivelleringslaser.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Stålpipes fra byggeår. Det er montert ildsted i stue.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Åpen trapp av tre med rekkverk av tre mellom 1. etasje og 2. etasje.



Åpen tretrapp mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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



Profilerte innerdører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er fremlagt erklæring om utført uavhengig kontroll, uten avvik. Og enkelte bilder fra oppføringen.



Oversiktsbilde bad.



Oversiktsbilde bad.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte veggflater. Himlingsflater av malte flater.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er fremlagt billedokumentasjon av tilfredsstillende oppkant på membran ved dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk - bad.



Bilde fra uavhengig kontroll - overgang membran/sluk

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med integrert belysning og stikkontakt over servant. Vegghengt høyskap. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vegghengt toalett.



Åpning for avrenning fra innkasset toalettsisterne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.



Avtrekkseffekten er testet med papir.

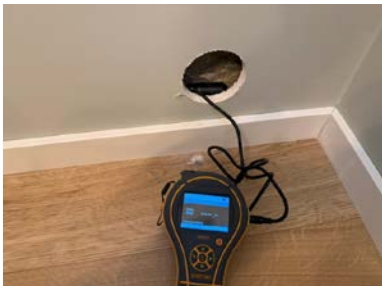
1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



Bilde fra fuktmåling i veggkonstruksjon tilstøtende våtsone.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning. HTH kjøkkeninnredning. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Integrrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, og kjøleskap med fryser. Komfyrvakt. Fuktensor til automatisk vannstopper synlig under oppvaskkum. Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater i malte flater, Glassplate montert på vegg bak platetopp.

Kjøkkeninnredningen fremstår funksjonell ved befaring. Det er registrert estetiske avvik, herunder trapping i skjøt på benkeplate, ujevn åpning mellom enkelte skapdører samt ujevnheter og gliper i foringer. Forholdene vurderes å være av visuell karakter uten betydning for funksjon eller bruksegenskaper. Tiltak anses ikke nødvendig ut fra funksjon, men justering av fronter og lokal tilpasning av foringer kan utføres dersom man ønsker et jevner visuell uttrykk.



Oversiktsbilde kjøkken.



Trapping på skjøt i benkeplate.



Ujevn spalte mellom skapdører.



Ujevnheter og gliper i foringer på kjøkken.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Platetopp med integrrert kullfilterventilator.

Tilstandsrapport



Platetopp med integrert kullfilterventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

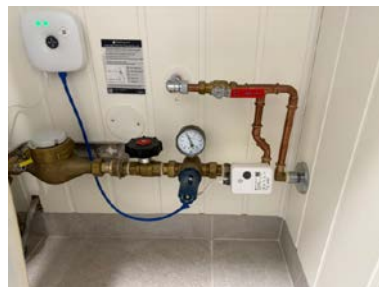
TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør med rør-i-rør system og kobberør. Fordelerskap og hovedstoppekran er plassert i teknisk rom.



Fordelerskap er lokalisert i teknisk rom.



Hovedstoppekran er lokalisert i teknisk rom.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsanlegget er ikke luftet over tak, men avsluttet i veggmontert ventil i yttervegg, jf. punkt om utvendig kledning. Ventilen er plassert mindre enn 0,5 meter fra friskluftinntaket til ventilasjonsanlegget. Løsningen medfører at fuktig og temperert luft fra avløpssystemet ledes direkte mot yttervegg. Dette gir økt fuktbelastning på fasade og kan medføre kondens og isdannelse ved lave temperaturer. Den korte avstanden mellom kloakklufting og luftinntak medfører økt risiko for at lukt og forurenset luft trekkes inn i ventilasjonsanlegget og videre distribueres i boligen. Forholdet medfører økt risiko for fuktopptak og skadeutvikling på kledning og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen kan være redusert levetid på ytterveggskledning, økt vedlikeholdsbehov samt redusert innemiljø og brukskvalitet som følge av lukt. Avløpsanlegget bør luftes over tak i henhold til vanlig praksis. Luftinntak og avløpslufting bør ha tilstrekkelig innbyrdes avstand slik at lukt og fuktig luft ikke trekkes inn i ventilasjonsanlegget. Eksisterende veggventil bør fjernes eller ombygges i forbindelse med slik omlegging.

Tilstandsrapport



Synlige avløpsør i plast.



Ventil tilknyttet lufting på avløpsanlegget avsluttet med veggmontert ventil.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregatet er plassert på teknisk rom.



Ventilasjonsaggregat er plassert i teknisk rom.

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på ca 200L plassert på teknisk rom.



Varmtvannstank er plassert i teknisk rom.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Beskrivelse

Sikringssskap med automatsikringer er plassert i teknisk rom. Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2025
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Tilstandsrapport



Sikringskap er plassert i teknisk rom.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2025.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG IU Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur er av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

TG IU Terrenghorhold

Beskrivelse

Terrang var dekket av snø befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Stikkledninger er nedgravd og skjult, vurdering er derfor basert på 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 bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Boligen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad for radon, basert på informasjon fra NGUs radonkart. Det er ikke foretatt radonmåling i boligen. Boligen er oppført etter at krav om radonforebyggende tiltak ble innført, men utførelse og dokumentasjon på radonsperre og eventuelle tiltak er ikke fremlagt.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Dokumentasjon på etablerte radonforebyggende tiltak bør fremskaffes, alternativt så bør det gjennomføres en radonmåling for å avklare radonnivå i boligen.



Kartutsnitt - NGU Radonkart.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

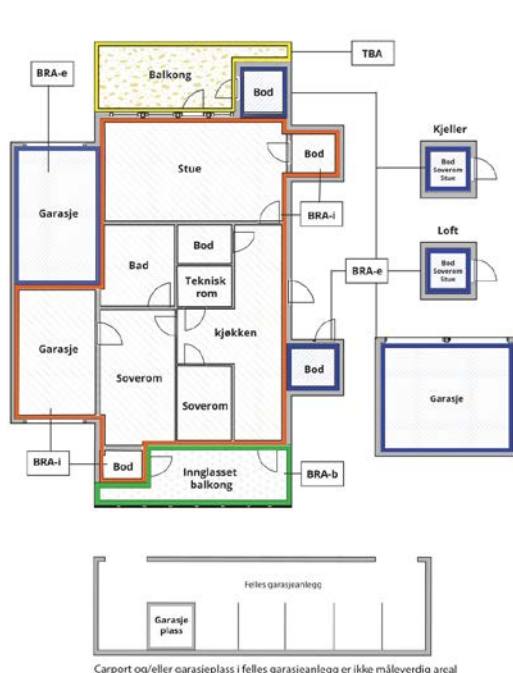
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carpport 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 bod
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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)		
1. Etasje	55	5		60	
2. Etasje	56			56	25
SUM	111	5			25
SUM BRA	116				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, teknisk rom		
2. Etasje	Stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Selger informerer om at det er gjennomført retting og forsøk på retting av forskjellige reklamasjoner, herunder knirk i gulv på stue og fuktinnsig i forbindelse med pipe og ildsted.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Jonas Eikeland	Takstingeniør
	Anette Saxrud-Danielsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3413 STANGE	6	552		1		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sollivegen 6B

Hjemmelshaver

Saxrud-Danielsen Adrian, Saxrud-Danielsen
Anette

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andel av tomannsbolig beliggende i Sollivegen 6B, Stange kommune.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.02.2026	
2	20.02.2026	Lagt inn ekstra bilde.
3	13.03.2026	Lukket avvik basert på tilsendt dokumentasjon av retting.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Adrian Saxrud-Danielsen

Anette Saxrud-Danielsen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sollivegen 6B

2312 Ottestad

3413-6/552/0/1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Stupetårnet byggservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av taktekking rundt pipe på tak - sveiset duk rundt hele beslaget, med en oppkant.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Lillehammer byggmontasje AS

Beskrivelse av arbeidet: Utvidelse av carport.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Vi opplevde noe vann i skjøter på røykrør på peisen, samt ved friskluftsør. Ved utbedring viste det seg at det hadde dannet seg is rundt mansjett i tak, på grunn av manglende tekking rundt underbeslaget på taket. Når isen smeltet rant det vann inn i peisen. Fallet ved friskluftsør ble også utbedret.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Hamar varme AS

Beskrivelse av arbeidet: Hamar varme AS som er leverandør av peis utbedret følgende; Friskluftstilkobling bak peisovn: fall rettet og friskluftsør med isolasjonsstrømpe byttet med et isolert friskluftsør. Det nye røret er isolert, og har en utvendig overflate bestående av lakkert aluminium. lekkasje/isdannelse i tak/himling: Popen er gjennomgått i sin helhet og det er konkludert med at den er riktig montert. Montørene fjernet det de fant av is, plasserte ny isolasjon og monterte ny mansjett.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Stupetårnet byggservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av taktekking rundt pipe på tak - sveiset duk rundt hele beslaget, med oppkant som hindrer at vann blir liggende inntil.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Hamar varme AS

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 19.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Edvardsen Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Byttet analoge gulvvarmestater i gang og på bad til Mill Smart termostat gulvvarme wifi, digital. Satt opp ny stikkontakt under trapp.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet panelovner i hele huset til Mill Invisible Smart wifi-ovner, Gen 4. Samt installert ovn i bod.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp lyslist over kjøkkenbenk og byttet lampe i trappeoppgang.



Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Utvidelse av carport, oppføring av støttemur ved tomtegrense.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Tiltaket er godkjent av kommunen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Etter overtakelse hadde vi takstmann på befaring og det ble i den forbindelse utformet en befaringsrapport.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

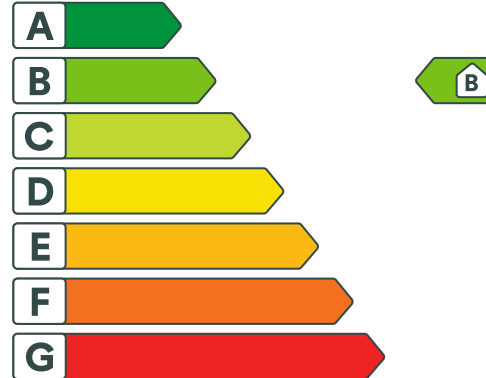
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse Sollivegen 6B, 2312 OTTESTAD	
Dato for energimerking 27.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-251420
Bygningskategori Småhus	Bygningnummer 301141903
Gårdsnummer 6	Bruksnummer 552
Seksjonsnummer 1	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 2025	Bygningstype Kjedet enebolig
Bruksareal 115,0 m²	Oppvarmet bruksareal 115,0 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) venter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
101,36 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
118,21 kWh/m²

Totalt levert pr. år
14 003 kWh

Nabolagsprofil

Sollivegen 6B - Nabolaget Mjøsolia/Gyrud - vurdert av 91 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ottestad helse og mestring Linje B23, 673, 678	1 min 0.1 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	6 min 2.8 km
Oslo Gardermoen	53 min

Skoler

Arstad skole (1-7 kl.) 264 elever, 16 klasser	14 min 1.2 km
Hoberg skole (1-7 kl.) 408 elever, 29 klasser	19 min 1.5 km
Steinerskolen på Hedemarken (1-10 kl.) 206 elever, 12 klasser	20 min 1.8 km
Ottestad ungdomsskole (8-10 kl.) 279 elever, 21 klasser	15 min 1.2 km
Storhamar videregående skole 410 elever	11 min 5.2 km
Hamar katedralskole 1300 elever	12 min 5.7 km

«Jeg liker dette nabolaget på grunn av menneskene :)»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

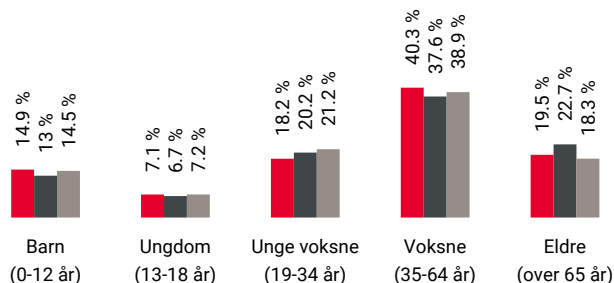
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mjøsolia/Gyrud	2 048	910
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hoberg barnehage (1-5 år) 45 barn	11 min 0.9 km
Utsikten barnehage (1-5 år) 78 barn	15 min 1.3 km
Bekkelaget barnehage (1-5 år) 40 barn	17 min 1.5 km


Dagligvare


Bunnpris Ottestad PostNord	6 min 0.6 km
Spar Bekkelaget Post i butikk, PostNord	10 min 0.8 km




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

 1. Egen bil


 2. Sykkel

 **Støynivået**
Lite støynivå 93/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 92/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

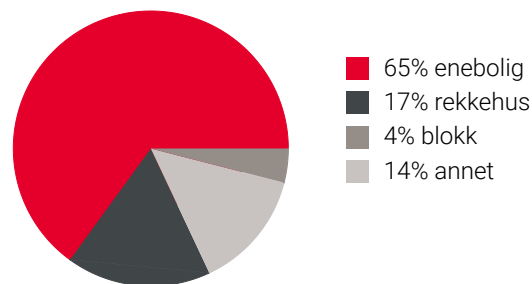
 Ottestadbanen ballbane 10 min 
Ballspill, fotball 0.8 km

 Skaunvegen 12 min 
Ballspill 1 km

 Spenst Ottestad 2 min 

 PDL Center Hamar 4 min 

Boligmasse

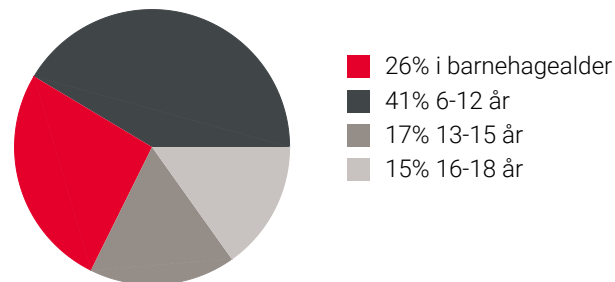


Varer/Tjenester

 Vikasenteret 9 min 

 Boots apotek Vikasenteret 9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn





Flerfamilier



0% 46%

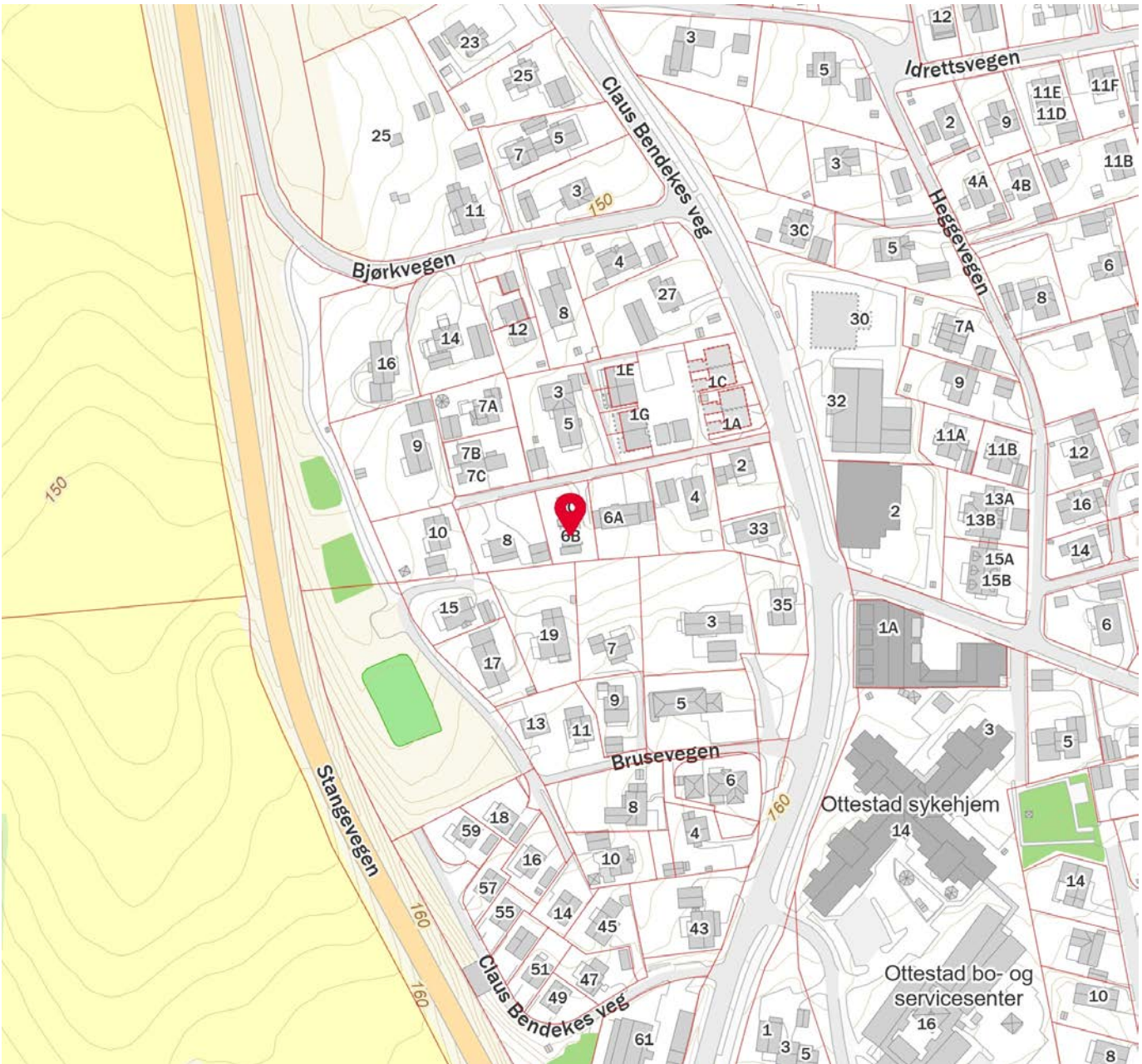
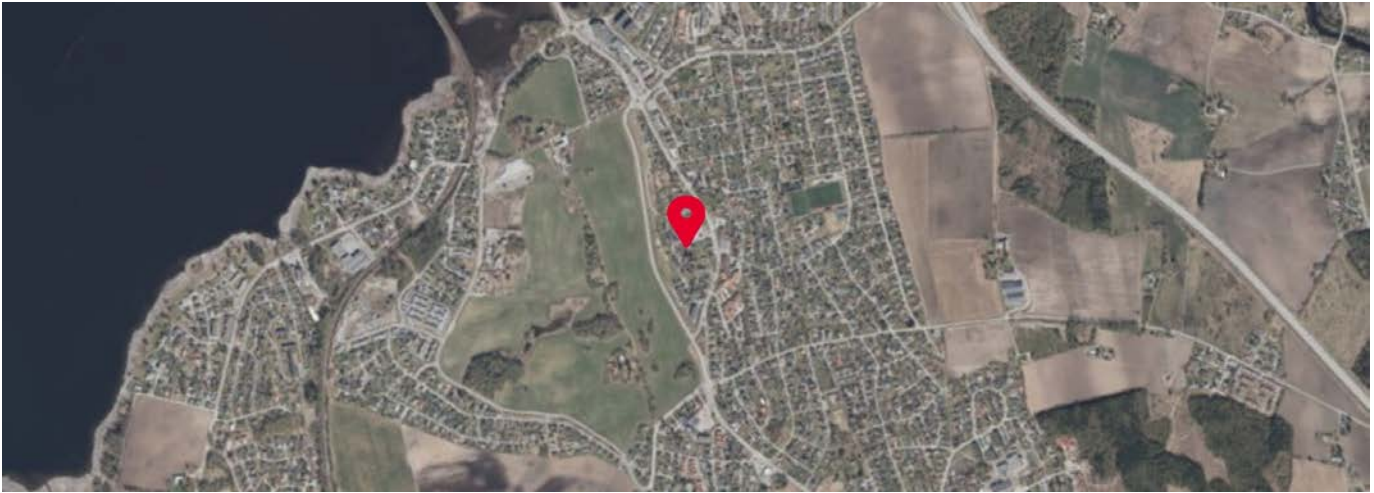
 Mjøsolia/Gyrud

 Hamar

 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.


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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sollivegen 6B
2312 OTTESTADMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik LienTelefon: 472 54 889
E-post: fredrik.lien@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre