

An aerial photograph of a town situated on a peninsula or near a large lake. The town features a mix of residential houses, some modern multi-story buildings, and green spaces. In the background, there are rolling hills and mountains under a clear blue sky. A red bridge or causeway crosses the water. The overall scene is bright and sunny.

aktiv.

Ilevegen - Tomt 3, 2312 OTTESTAD

**Selveier boligtomt (2/4 solgt). Skap ditt drømmehjem i etterspurt boligområde i Ottestad!**



Eiendomsmegler

## Sindre Ilseth Heia

**Mobil** 915 95 510

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

### Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 2 000 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 67 042,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 2 067 042,-
<b>Selger:</b>	Hamjern Eiendom AS
<b>Salgsobjekt:</b>	Tomt
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Tomtstr.:</b>	467.9 m <sup>2</sup>
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 6, bnr. 554
<b>Oppdragsnr.:</b>	1213230083

# Skap ditt drømmehjem i etterspurt boligområde i Ottestad!

Illustrasjoner vedlagt er kun ment som forslag til boligtyper som kan passe tomtene. Det medfører ingen byggeplikt på tomtene.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Budskjema .....	36

# Om eiendommen

## Om eiendommen

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på 467,9 kvm. Tomten er tilnærmet flat.

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

### **Beliggenhet**

Tomten ligger på et etablert og rolig boligfelt i Bekkelaget i Ottestad. Det er kort avstand til både barnehager og skoler. Flere barnehager og skoler i nærområdet. Området kan by på flotte turmuligheter med blant annet Ottestadstien på ca. 15 km som går gjennom et frodig jordbruksområde. En fin tur for hele familien. Til Atlungstad Golfbane er det ca. 4,8 km.

Nærmeste dagligvarebutikk er Bunnpris Ottestad, en helt ny butikk som ligger kun noen hundre meter fra tomten. Ellers har du Vikasenteret med bl.a. Coop Extra med post i butikk, apotek, frisør og café for å nevne noe. Ellers har du både Kiwi, Spar og Rema 1000 ved Hoberg (litt lenger opp i Bekkelaget). Bussforbindelse til både Hamar sentrum og Stange ligger like i nærheten av boligen.

Det er ca. 3,5 km til Hamar sentrum hvor du finner flere koselige kaféer, restauranter og nisjebutikker. Like utenfor sentrumskjernen ligger kjøpesenteret CC Hamar med sitt brede utvalg av butikker og spisesteder. I sentrum ligger også jernbanestasjon med hyppige avganger til Oslo Lufthavn, Lillehammer og Trondheim.

## Energi

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 000 000

### **Info kommunale avgifter**

For 2023 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr 1.900,-
- Forbruk vann: Kr 36,16,- per kubikk.
- Forbruk kloakk: Kr 63,35,- per kubikk.
- Renovasjon: Kr 4.176,- (middels beholder - 140 liter).
- Feie- og tilsynsgebyr: Kr 575,- (feieing 1 pipeløp hvert 2 år).
- Eiendomsskatt vil utgjøre 2,7 promille av eiendommens skattegrunnlag (fastsettes ved "taksering").

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.

Kjøper bærer alle kostnader og gebyrer/avgifter rundt tilknytning til infrastruktur som vei, vann, avløp, strøm o.l.

### **Info formuesverdi**

Ligningsverdi fastsettes først etter ferdigstilling. Ligningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser.

Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistret pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger). Ligningsverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-rom).

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 6, bruksnummer 554 i Stange kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3413/6/36:

17.06.1958 - Dokumentnr: 101573 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Gjelder denne registerenheten med flere

### **Vei, vann og avløp**

Tomten vil få direkte adkomst fra llevegen. Det vil bli tinglyst avtale om veirett for adkomstveg til Tomt 1 og 3. Det blir felles vedlikeholdsplikt for veien for alle tomtene. Opparbeidelseskostnader på felles adkomstveg tilfaller de fire tomtene med lik andel hver.

Eventuelle bygninger på tomten vil bli tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Kjøper må selv påkoste tilknytning og graving fra nærmeste tilknytningspunkt og frem til egen tomt/bolig.

Tilknytningsavgift for vann er i budsjett for Stange kommune 2023 opplyst å skulle utgjøre kr. 15.000,- inkl. mva.

Tilknytningsavgift for avløp er i budsjett for Stange kommune 2023 opplyst å skulle utgjøre kr. 24.000,- inkl. mva.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Stange kommune (2020-2032), hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligformål. Eiendommen grenser også til naboeiendom hvor det er igangsatt detaljregulering for oppføring av 8 boenheter. Når eventuell bygging igangsettes er uvisst.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 000 000 (Prisantydning)

#### Omkostninger

12 900 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172 (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585 (Tingl.gebyr pantedokument)

585 (Tingl.gebyr skjøte)

50 000 (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 000 000))

67 042 (Omkostninger totalt)

2 067 042 (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 67 042

#### **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.



### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no).

Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt en fast provisjon pålydende kr. 40.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 20.000,-), markedspakke (kr 12.000,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 9.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Ansvarlig megler**

Sindre Ilseth Heia  
Eiendomsmegler  
[sindre.ilseth.heia@aktiv.no](mailto:sindre.ilseth.heia@aktiv.no)  
Tlf: 915 95 510

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

### **Salgsoppgavedato**

04.09.2024











# Vedlegg



**ARR arkitekter as**

postboks 252 - 2381 Brumunddal  
tlf. 930 88 975 - e-post: [post@arrark.no](mailto:post@arrark.no)  
internett: [www.arrark.no](http://www.arrark.no)

Brumunddal, 25.01.2023

*Stange kommune  
Plan, bygg og oppmåling  
Postboks 214  
2336 STANGE*

[post@stange.kommune.no](mailto:post@stange.kommune.no)

Deres ref.: 22/4621-6

## **Vedrørende søknad om deling av grunneiendom/ rekvisisjon av oppmålingsforretning (4 tomter), gnr. 6 bnr. 36, Ilevegen 11, OTTESTAD**

Det vises til deres tilbakemelding av 16.01.2023.

### Vedrørende nabomerknad sendt direkte til kommunen:

Eiendommen 6/36 har en høydeforskjell på 2 meter fra nord til sør over en avstand på ca 43 meter. Vi tenker at dette er relativt udramatisk og løses uten støttemurer eller voll. Videre er boligene tenkt plassert med gavnl mot Ilevegen 9, 6/134. Vi ser ikke at nabo blir mer berørt enn det som må forventes i et sentrumsnært boligområde.

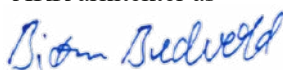
### Planlagt bebyggelse:

Det tenkes oppført fire eneboliger av typen Frankis fra Hedalm Anebyhus AS. Katalogtegninger er vedlagt. Vedlagt er også foreløpig situasjonsplan. Det er vist plassering av dobbeltgarasje på 6,0 x 6,0 meter. Utvendig bod er ivaretatt i boligen.

De to parsellene mot vest er noe mindre enn de to mot øst da eiendomsgrensa mot øst går midt i Ilevegen. Tomteutnyttelsen for den minste parsellen på 458 m<sup>2</sup> blir %-BYA = 27,1 % og %-BRA = 39,3%.

Det er ca 95 meter til lekeplass i nord og ca 85 meter til lekeplass i øst. MUA pr bolig +/- 200 m<sup>2</sup>. Vi må detaljprosjekttere situasjonsplan og terrengsnitt for å beregne eksakt MUA pr tomt. Dette kommer i forbindelse med byggesakene.

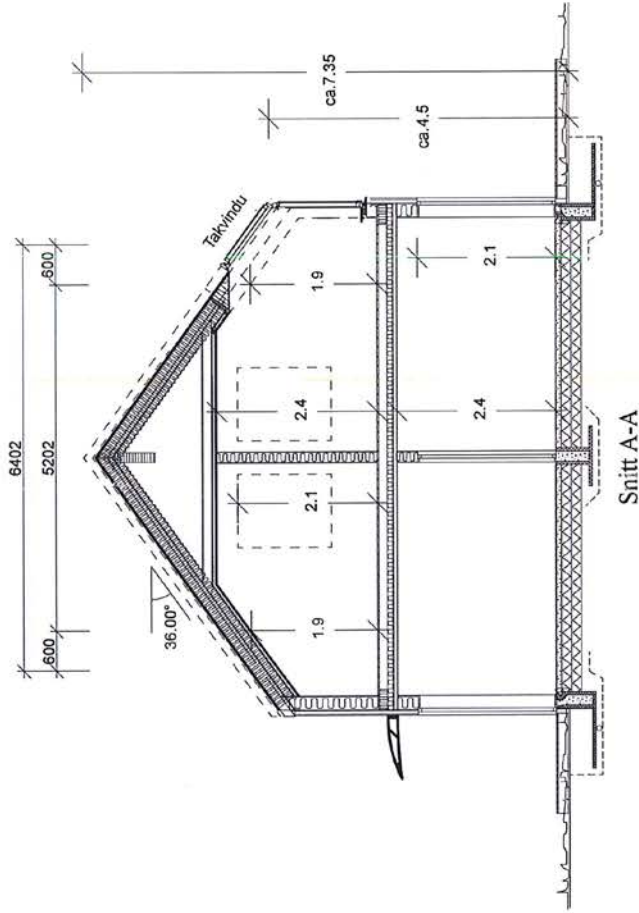
Med vennlig hilsen  
ARR arkitekter as

  
Bjørn Bredvold





Etsejlmålet på snittet angir høyden fra støpt gulv på grunn eller plattformgulv og opp til undersiden av ferdig himling.



	VOLUM
Hovedplan	186.00
Etg.plan	181.00
Sum	367.00

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m <sup>2</sup>		P-ROM
	Pr etasje	Sum BRA	Primære rom
1. etg. plan	77.3	77.3	71.7
2. etg. plan	69.0	69.0	63.8
<b>SUM :</b>	<b>146.3</b>	<b>146.3</b>	<b>135.5</b>

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bebyggt areal (BYA)	
	BYA for bygning	Sum BYA
BYA :	87.6	87.6

Denne tegningen tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tilaksnavn:

Byggeplass/(Gnr./Bnr):

Hustype: Frankis  
Arknr. 501 Snitt og arealer

SPr.

Dato: 15.01.2020

Proj. nr.

Sign.: FBA

Enr.:

Rev.: 7402

Målestokk

1 : 100

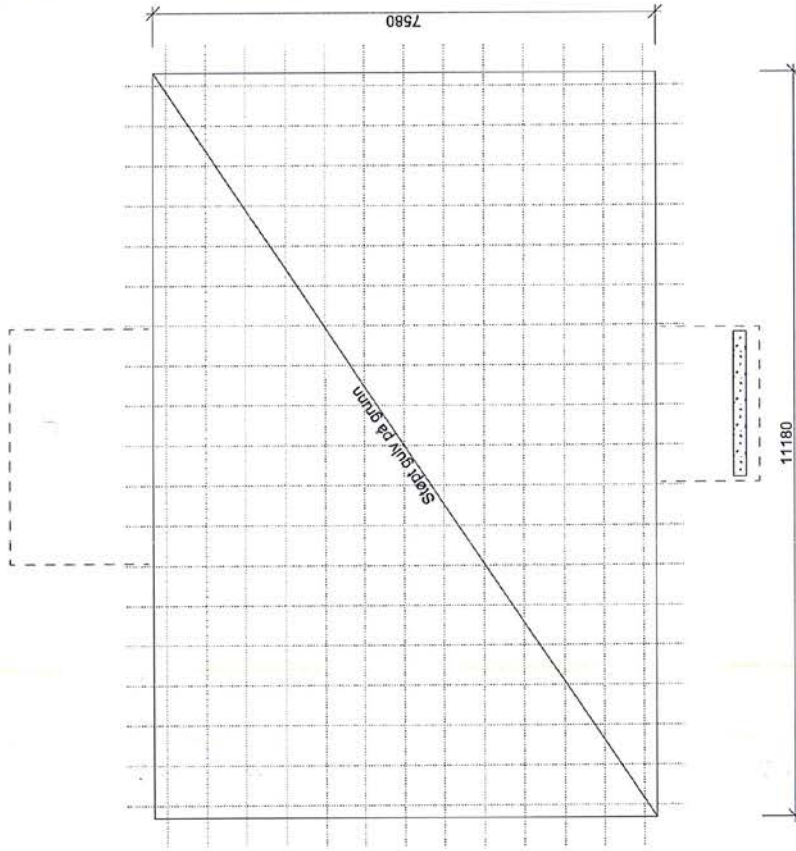
Tegn.nr.:

E3:77

**HEDALM**  
**ANEBYHUS**

DATA DESIGN SYSTEM

Bygningens yttermål er til utvendig kledding eller mur.  
Bygningens innermål er til bindingsverk innvendig.



Denne tegningen tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tilleggshaver:

Byggeplass/(Gnr./Bnr.):

Husstype:  
Frankis

A-nr.:  
502

Plan fundament

SPnr.

Målestokk

1 : 100

Prosj. nr.

Enr. :

E3:77

Date:

15.01.2020

Sign.:

FBA

Rev.:

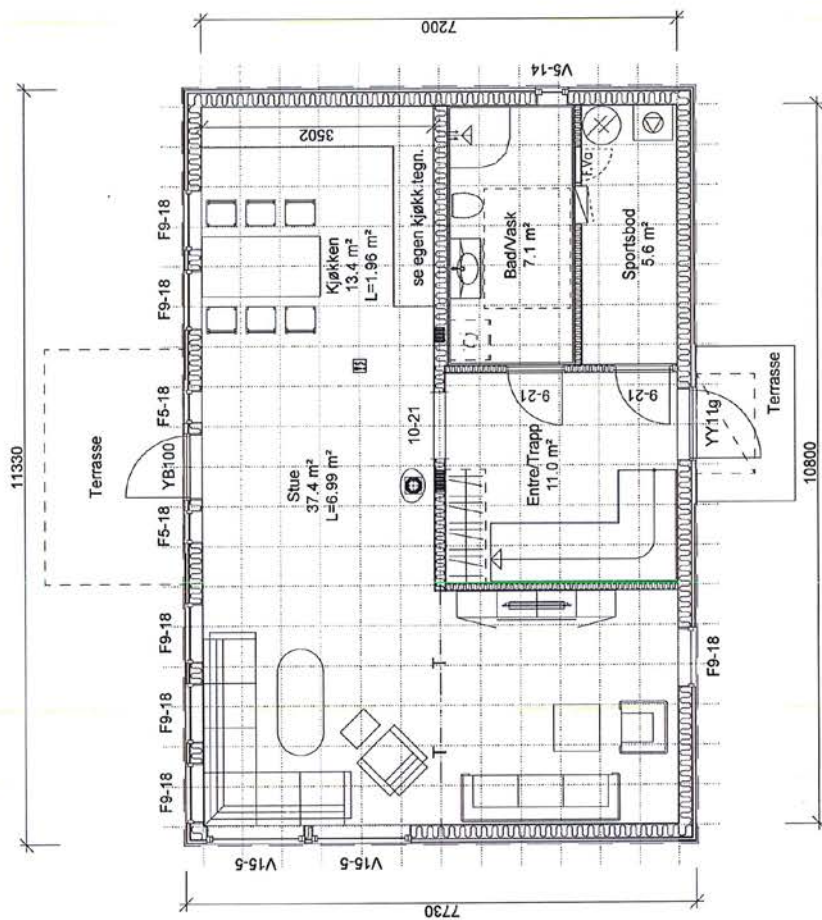
7402

Tegn nr.:



DATA DESIGN SYSTEM

Bygningens yttermål er til utvendig kledning eller mur.  
Bygningens innermål er til bindingsverk innvendig.



Denne tegningen tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tilakstaver:

Byggeplass/(Gnr./Bnr):

Husstype:  
Frankis

Ar.knr.  
503 Plan I. etasje

SPnr.

Dato:  
15.01.2020

Proj. nr.

Sign.:  
FBA

Enr.:  
E3:77

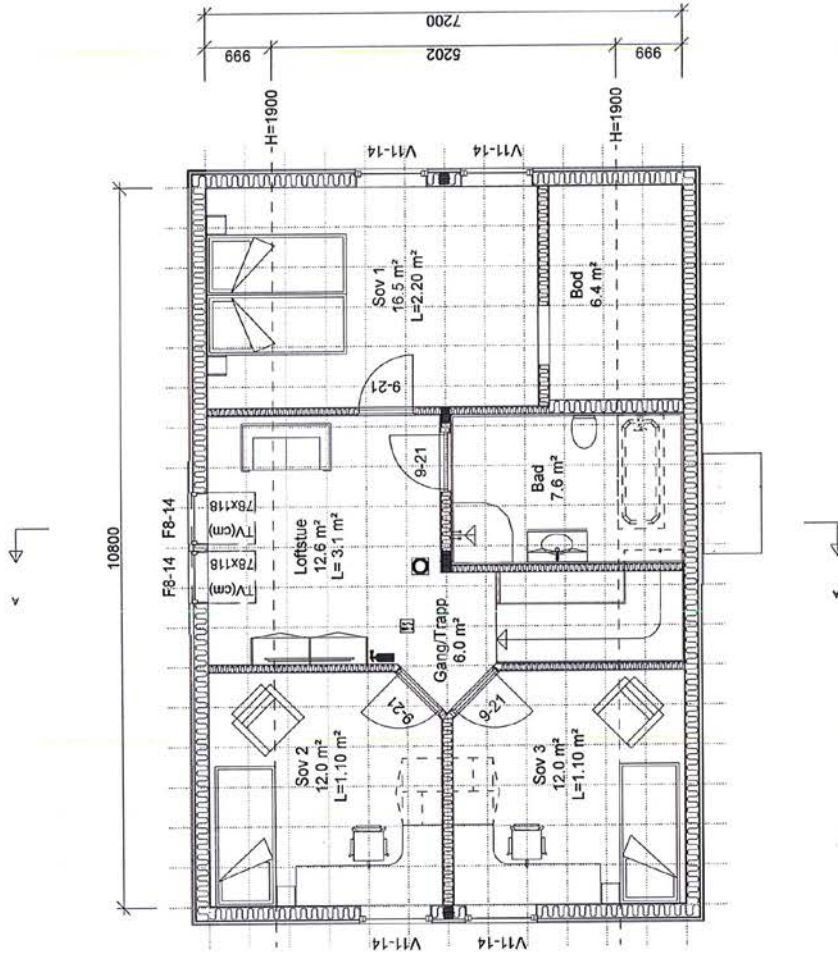
Tegn.nr.:  
7402

Rev.:

**HEDALM**  
**ANEBYHUS**

DATA DESIGN SYSTEM

Bygningens ytermål er til utvendig kledning eller mur.  
Bygningens innermål er til bindingsverk innvendig.



Denne tegningen tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltskshaver:

Byggeplass/(Gnr./Bnr.):

Hustype:  
Frankis

A/nr.:  
504 Plan 2. etasje

Målestokk

1 : 100

SPnr.

Proj. nr.

Dato: 15.01.2020

Sign.: FBA

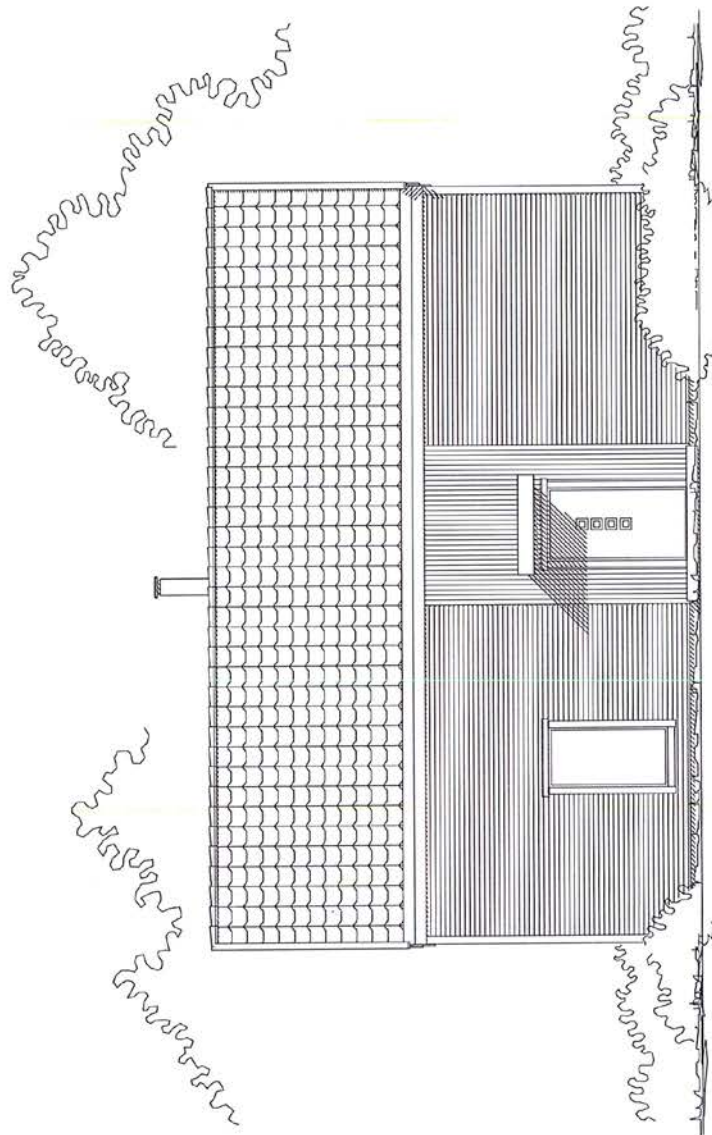
E-nr.: E3:77

Tegn nr.: 7402

Rev.:



DATA DESIGN SYSTEM



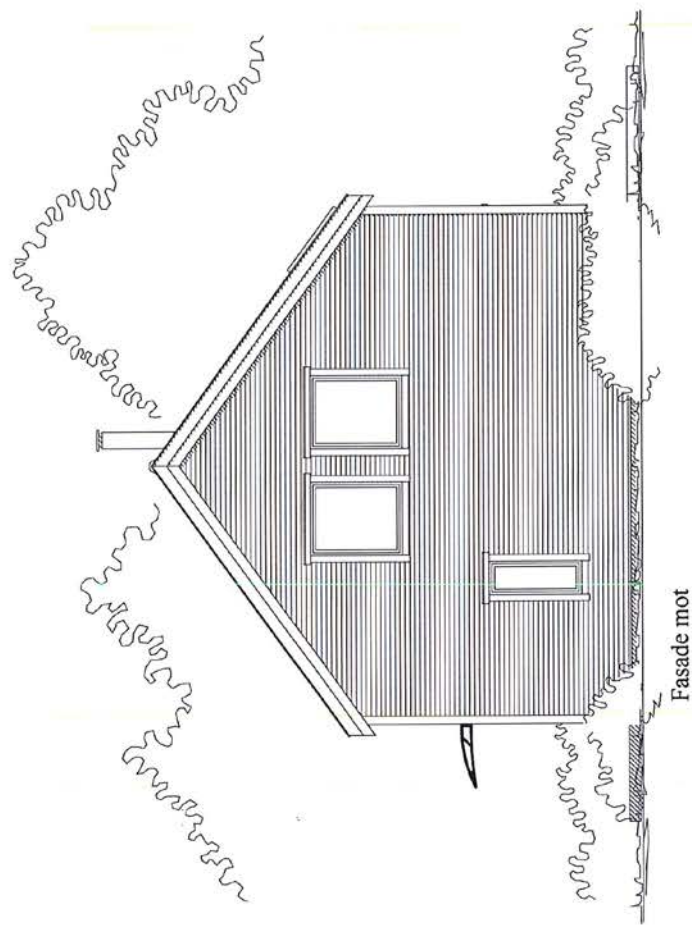
Fasade mot

Denne tegningen tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.  
Tilleggshver:

Byggeplass/(Gnr./Bnr.):

Husstype: Frankis  
Arknr.: 505 Fasade 1

Målestokk	SPnr.	Dato:	<b>HEDALM ANEBYHUS</b> <small>DATA DESIGN SYSTEM</small>	
1 : 100	Proj. nr.	15.01.2020	Sign.:	FBA
	Enr.:	E3:77	Tegn.nr.:	7402
			Rev.:	



Denne tegningen tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.  
Tiltskriver:

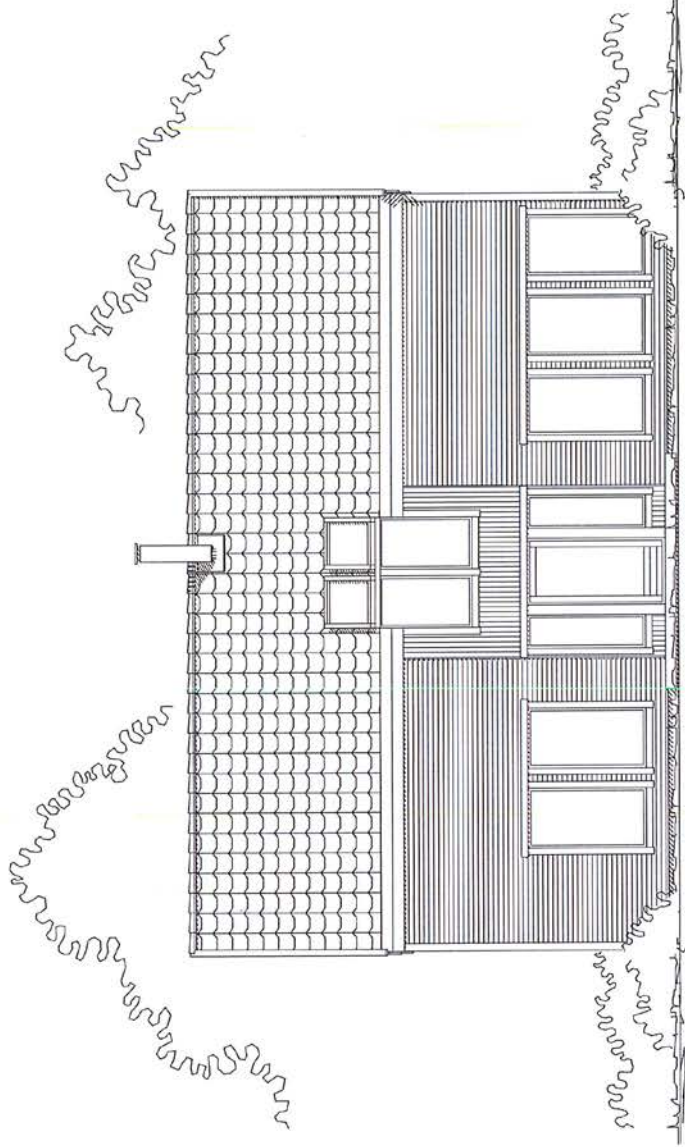
Byggeplass/(Gnr./Bnr):

Husnr.: 506  
Fasade 2

Målestokk	Sfnr.	Dato:
1 : 100		15.01.2020
	Prosj. nr.	Sign:
		FBA
	E-nr.:	Tegn.nr.:
	E3:77	7402
		Rev.:



DATA DESIGN SYSTEM



Fasade mot

Denne tegningen tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tilraksnavn:

Byggeplass/(Gnr./Bnr.):

Hustype:  
Frankis

Arknr:  
507

Fasade 3

SPnr.

Date:  
15.01.2020

Proj. nr.

Sign.:

FBA

E-nr.:  
E3:77

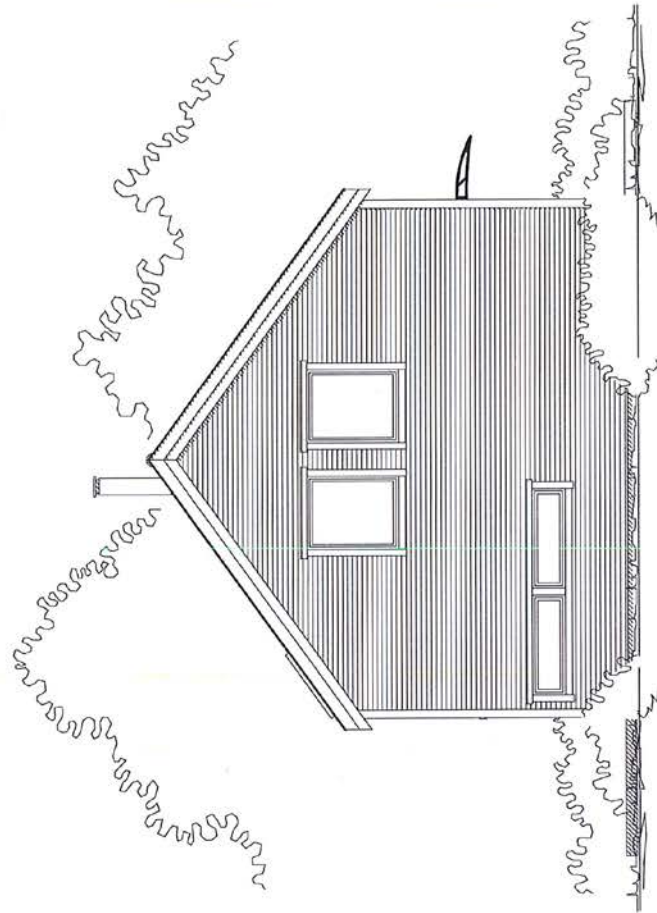
Tegn.nr.:  
7402

Rev.:



DATA DESIGN SYSTEM





Fasade mot

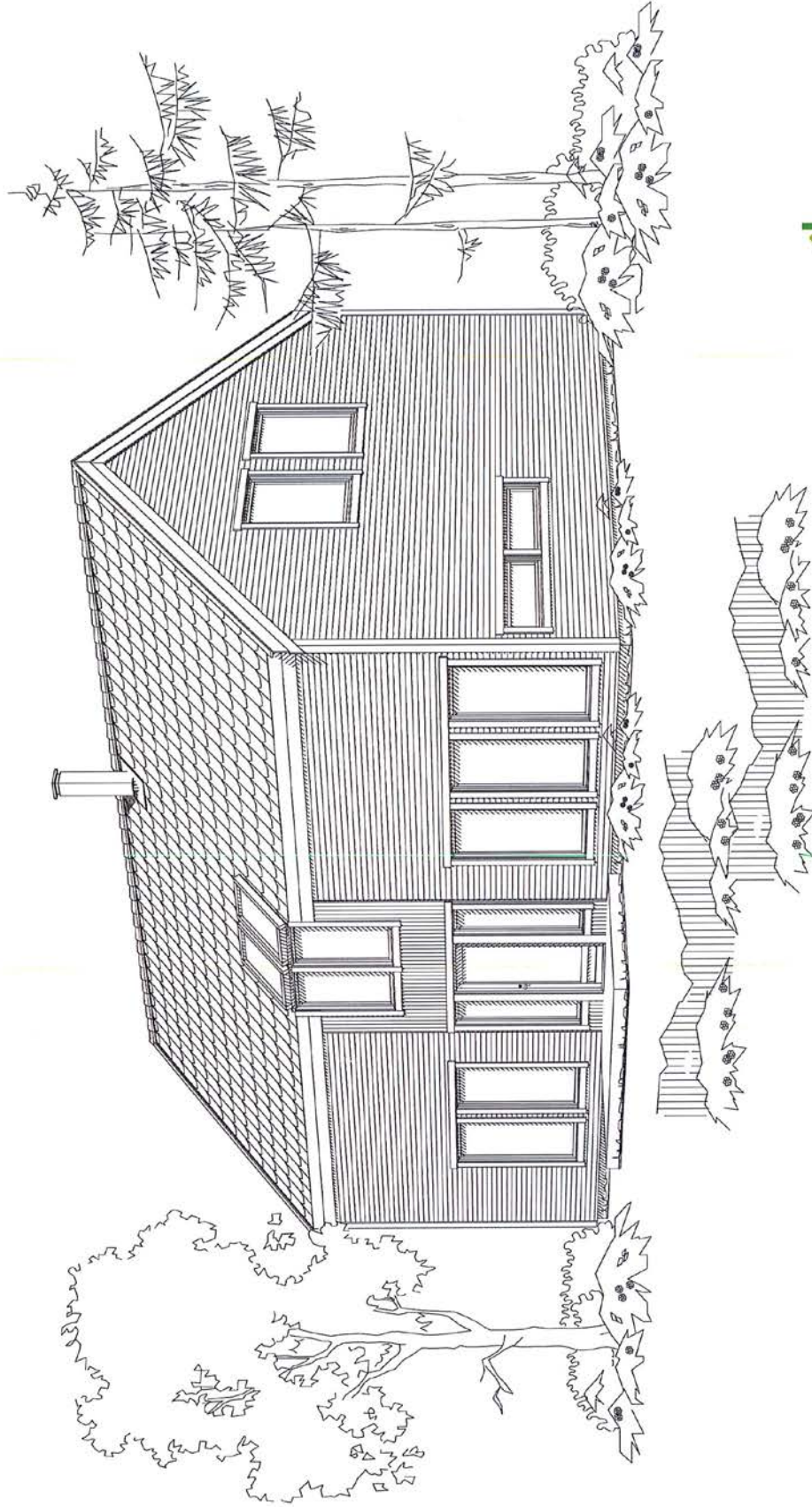
Denne tegningen tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.  
Tillakshaver:

Byggeplass/(Gnr./Bnr.):

Husstype: 508 Fasade 4  
Frankis

Målestokk	SPr.	Dato:	15.01.2020
1 : 100	Proj. nr.	Sign.:	FBA
	Enr.:	Tegn.nr.:	7402
		Rev.:	

Frankis



**HEDALM  
ANEBYHUS**

# Nabolagsprofil

Ilevegen 3 - Nabolaget Kjonerud/Åkershagan - vurdert av 26 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

🚏 Åkershagan Linje B22, 657, 680	1 min 🚶 0.1 km
🚏 Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	4 min 🚗 2.9 km
✈️ Oslo Gardermoen	54 min 🚗

## Skoler

Hoberg skole (1-7 kl.) 411 elever, 23 klasser	21 min 🚶 1.7 km
Steinerskolen på Hedemarken (1-10 kl.) 205 elever, 12 klasser	24 min 🚶 1.7 km
Arstad skole (1-7 kl.) 283 elever, 18 klasser	26 min 🚶 1.9 km
Ottestad ungdomsskole (8-10 kl.) 251 elever, 12 klasser	27 min 🚶 2 km
Storhamar videregående skole 410 elever	11 min 🚗 5.3 km
Wang Toppidrett Hamar	11 min 🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Uno-X Kåterud	7 min 🚶
-----------------	---------

«Rolig og samtidig veldig nære Hamar sentrum. Solrikt og tildels flott utsikt.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

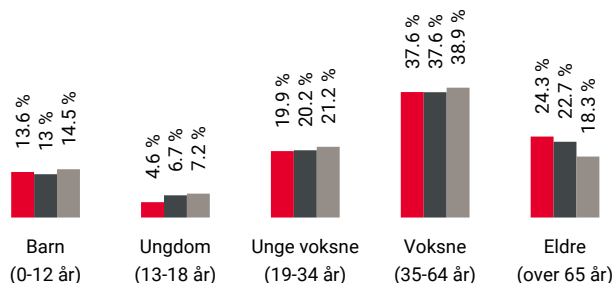
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Høflige 65/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Kjonerud/Åkershagan	1 330	749
🟤 Hamar	35 200	17 895
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Bekkelaget barnehage (1-5 år) 40 barn	6 min 🚶 0.5 km
Barnas Rett barnehage (1-5 år) 79 barn	10 min 🚶 0.8 km
Utsikten barnehage (1-5 år) 78 barn	11 min 🚶 0.8 km

## Dagligvare

Bunnpris Ottestad PostNord	8 min 🚶 0.6 km
Coop Extra Vikasenteret Post i butikk	9 min 🚶 0.7 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100



### Gateparkering

Lett 89/100



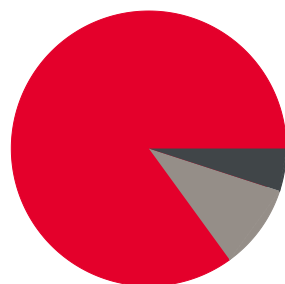
### Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100

## Sport

	Ottestadbanen ballbane Ballspill, fotball	4 min	0.4 km
	Åkershagan aktivitetssenter Aktivitetshall, ballspill, fotball	9 min	0.7 km
	Spenst Ottestad	13 min	
	Espern treningscenter	4 min	

## Boligmasse

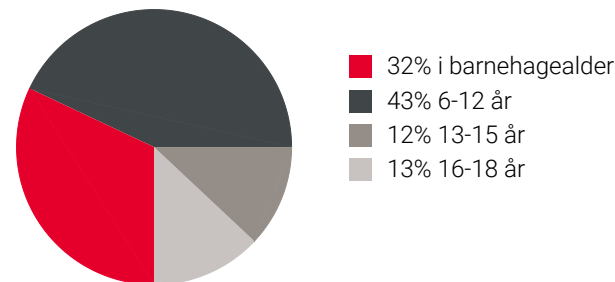


- 85% enebolig
- 5% rekkehus
- 10% annet

## Varer/Tjenester

	Vikasenteret	8 min
	Boots apotek Vikasenteret	8 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

57%

- Kjonerud/Åkershagan
- Hamar
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

# Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekvirent): Aktiv Eiendomegling Hamar AS	Plass for tinglygingsstempel
Adresse: Strandgata 61	
Postnummer:   Poststed: 2317   Hamar	
Fødselsnr./Org.nr.   Ref.nr. 917 998 647	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Hamjern Eiendom AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 964 225 346

2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup>					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3413	Stange	6	36		
3413	Stange	6	553		
3413	Stange	6	554		
3413	Stange	6	555		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
<b>A</b>	<b>Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup></b>					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	3413	Stange	6	36		
	3413	Stange	6	553		
	3413	Stange	6	554		
	3413	Stange	6	555		
<b>B</b>	<b>Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)</b>					
	Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup>
------	---

#### 4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup>

Eiendommene skal ha gjensidig vegrett over de respektive eiendommene, med vegretten følger felles ansvar for drifts- og vedlikeholdsutgifter. Kostander og utgifter relatert til adkomstvegen fordeles med 1/4 til hver av eiendommene.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

Ja

Nei

#### 5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup>

#### 6. Underskrifter

Sted og dato

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup>

#### Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, følger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Illevegen - Tomt 3  
2312 OTTESTAD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Sindre Ilseth Heia**Telefon:** 915 95 510  
**E-post:** sindre.ilseth.heia@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre