



aktiv.

Kavlebruvegen 9 G, 2312 OTTESTAD

**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

**Prisant.:** Kr 3 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 88 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 588 850,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 500,-  
**Selger:** Elisabeth Østhagen Aas

**Salgsobjekt:** Leilighet  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2016  
**BRA-i/BRA Total** 82 m<sup>2</sup>/102 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 2867 m<sup>2</sup>  
**Gnr./bnr./snr.** Gnr. 13, bnr. 38, snr. 7  
**Oppdragsnr.:** 1213250210

## DITT NYE HJEM?

### Velkommen til Ottestad og Kavlebruvegen 9 G!

En tiltalende og godt oppgradert 3-roms selveierleilighet fra 2016. Leiligheten ligger i 1. etasje av en 4-mannsbolig, og har en god planløsning med et stort og sosialt oppholdsrom, 2 soverom, badrom og teknisk rom/vaskerom. Om det er behov for et ekstra soverom, kan deler av stuen gjøres om til det tredje soverommet. Fra stuen er det utgang til en solrik terrasse mot sydvest. God oppgradert standard med bla. et lekkert kjøkken med kjøkkenøy og integrerte hvitevarer. Vedovn og gulvvarme i alle rom (bortsett fra soverom). Det er utvendig bod på 5m<sup>2</sup> og carport med elbil-lader.

Leiligheten ligger i et veletablert og barnevennlig område i Sandvika i Ottestad. Omgivelsene er stille og rolige med kort vei til Mjøsa, turområder, Atlungstad golfanlegg m.m. Det er ca. 2,5 til Vikasenteret og ca. 4,5 km til Hamar sentrum med alle byfasiliteter.



# Innhold

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon .....    | 2  |
| Om eiendommen .....        | 4  |
| Tilstandsrapport .....     | 42 |
| Egenerklæringsskjema ..... | 55 |
| Nabolagsprofil .....       | 60 |
| Budskjema .....            | 67 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Arealer totalt**

BRA - i: 82 m<sup>2</sup>

BRA - e: 20 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 102 m<sup>2</sup>

TBA: 16 m<sup>2</sup>

### **Leilighet i 4-mannsbolig**

1. etasje

BRA-i: 82 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Entrè, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, teknisk rom med opplegg for vaskemaskin.

TBA: 5 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Terrasse ved inngang.

TBA: 11 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Terrasse utenfor stue.

### **Bod og carport**

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Utvendig bod i fellesanlegg.

BRA-e: 15 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Carport i fellesanlegg.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Areal er målt med laser.

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).

Arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og hvor disse arealmålingene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen(e) ble målt.

Beskrivelse av rom er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktene «Standard» og/eller «Ferdigattest/brukstillatelse».

### **Tomtebeskrivelse**

Felles eiertomt for sameiet på ca. 2 867m<sup>2</sup>. Hyggelige fellesarealer opparbeidet med plen, beplantning og steinbelagt uteplass med sittegruppe. Asfaltert adkomst, parkering og avfallshåndtering.

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**

Eiendommen ligger i et veletablert og barnevennlig område i Sandvika i Ottestad i Stange kommune. Her bor du i landlige og rolige omgivelser, men likevel med kort vei til det meste du trenger i hverdagen. Til Nedre Tømte barnehage er det ca. 1,1 km. Til Steinerbarnehagen på Hedmarken er det ca. 1,5 km. Til Utsikten barnehage er det ca. 2,8 km. Arstad barneskole ligger ca. 4,4 km unna. Ottestad ungdomsskole ligger ca. 4,3 km unna. Hamar katedralskole ligger ca. 7,1 km unna og til Storhamar videregående skole er det ca. 6,7 km.

Det er ca. 2,5 km til Vikasenteret med blant annet dagligvarebutikk, apotek og frisør. Hamar sentrum ligger ca. 4,5 km fra leiligheten. Her der det et bredt utvalg av kaféer, restauranter og butikker. Du finner også jernbanestasjon med hyppige avganger til Oslo og Trondheim.

Er du glad i tur- og friluftsliv har du mange muligheter. Atlungstad Golf med sin landskjente golfbane kun en kort kjøretur fra eiendommen. Det er kort vei ned til Mjøsa med fine bademuligheter. Ottestadstien er en ca. 16 km lang, populær tursti som går rundt i Ottestad og Stange.

### **Byggemåte**

Eierseksjonsleilighet - Byggeår: 2016.

Leilighetsbygg oppført i 2016. Støpt plate på mark og trekonstruksjoner. Liggende trepanel med lufting og musesteng. Saltak konstruksjon i trematerialer tekket med helsveiset papp. Takrenner med taknedløp i metall. Stålppe som er ført over tak.

Felles carportanlegg er ikke beskrevet eller tilstandsvurdert. Felles utebodanlegg er ikke beskrevet eller tilstandsvurdert.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 09.09.2025, utført av Arild Hoberg.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

For denne eiendommen er det ikke gitt tilstandsgrad TG 2 (vesentlige avvik) eller TG3 (store eller alvorlige tiltak) 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 utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det var feilmonterte plater på badet, dette ble skiftet i 2020.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Skiftet plater på bad januar/februar 2020.

Arbeid utført av: Boligpartner.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Går utifra det ettersom ansvarlig byggefirma Boligpartner utførte arbeidet som reklamasjon.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?.

Svar: Ja.

Beskrivelse: Hedmarken brannvesen gjennomførte tilsyn 22.11.22 hvor det ble avdekket monterings feil. Beskrivelse : Skorsteinen er ikke montert i henhold til monteringsanvisningen. Brennbart materiale ligger for nærme skorstein i etasjeskille. Avvik er registrert og utbedret 16.04.23 og lukkes samme dato av brannvesenet.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Elsikkerhet Norge AS på vegne av Det lokale eltilsynet DLE Elvia AS skal ha kontroll av elektriske anlegg i leiligheten 09.09.25.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Montert av installatør i 2019, i tillegg har sameiet hatt en felles installatør i 2023 som har lagt opp nytt anlegg i alle carportene også min men jeg har ikke kjøpt selve boksen da jeg allerede har en fra tidligere eier (fra 2019).

### **Innhold**

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder:

Entré, stue med utgang til terrasse, kjøkken, 2 soverom, badrom og teknisk rom med opplegg for vaskemaskin.

I tillegg disponerer leiligheten en utvendig bod på 5m<sup>2</sup>, samt en parkeringsplass på 15m<sup>2</sup> med elbil-lader i felles carportanlegg.

### **Standard**

Takstmann sin overordnet faglig vurdering av eiendommen:

Boligen fremstår i normal stand. Det ble ikke avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

### **Innbo og løsøre**

Sentralstøvsugeranlegg.

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **Hvitevarer**

Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Selger opplyser om følgende oppgraderinger:

2025: Malt innvendige vegger soverom, entrè, stue og kjøkken.

2019: Montert el-bil lader.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Grunnpakke TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

### **Parkering**

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass på ca. 15m<sup>2</sup> i felles carportanlegg. Det er montert elbil-lader. Parkering skjer ellers på felles parkeringsområder eller langs tilstøtende gater.

### **Diverse**

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2025, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2045.

Feiing ble utført siste gang den 21.06.2024. Tilsyn ble sist gang utført den 22.11.2022, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

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

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med peisovn i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme. Varmekabler i gulv på badet og under flisene i entréen. Varmefolie i gulv i gang, kjøkken og stue.

### **Info 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](http://www.nve.no)

### **Energimerking**

Oransje B

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 500 000

### **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjorde totalt kr. 15 433,80,- i 2024. I disse inngikk eiendomsskatt, feie- og tilsynsgebyr samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

For 2025 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- \* Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr. 2 622,-
- \* Forbruk vann: Kr. 53,46,- per kubikk
- \* Forbruk kloakk: Kr. 61,13,- per kubikk
- \* Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 786,- (feieing 1 pipeløp hvert 2. år)
- \* Eiendomsskatt: Kr. 5 985,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler. Renovasjon er inkludert i felleskostnadene. Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

### **Formuesverdi primær**

Kr 791 893,- per 31.12.2023.

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 167 572,- per 31.12.2023.

### **Tilbud 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.

## Boenheten

### **Sameierbrøk**

1/12

### **Felleskostnader inkluderer**

Kr. 2 500,- per måned.

Felleskostnader inkluderer

Grunnpakke TV/bredbånd, snørydding/strøiing/feiling, renovasjon, felles bygningforsikring, strøm uteareal og utvendig vedlikehold.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid, og justeres normalt etter sameiets faktiske kostnader. Felleskostnadene ble sist gang justert med kr. 300,- den 01.08.2025. Dette er viktig for å sette av ekstra penger til kommende utgifter som bla maling av husene i 2027.

## Sameiet

### **Forsikringsselskap**

Storebrand Forsikring, polisenummer 9456235.

### **Om sameiet**

Sameiet Kavlebruvegen 9A-L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918 122 621, og består av 12 seksjoner.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Sameiet har per salgsoppgavedato ingen registrert lån.

### **Forkjøpsrett**

Ingen forkjøpsrett.

### **Styregodkjennelse**

Det er ikke krav om styregodkjennelse ved erverv av eierseksjon i dette sameiet.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Sameiet er opptatt av at alle beboerne føler eierskap til fellesarealet i sameiet. Det gjennomføres felles dugnad vår og høst, hvor det er viktig at alle bidrar så godt de kan. På dugnaden gjennomføres det raking av løv, fjerning av ugress og andre enkel arbeidsoppgaver som er nødvendig. Det er vedtatt at vask av søppeldunker skal vaskes en gang per år om sommeren. Ansvaret for dette vil gå på rundgang.

## **Offentlige forhold**

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 13, bruksnummer 38, seksjonsnummer 7 i Stange kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eierseksjonen:

\* Seksjonering, tinglyst den 13.04.2016, dagboknummer 327180. Opprettet seksjoner: SNR: 7. Formål: Bolig. Tilleggsdel: Bygning. Sameiebrøk: 1/12.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for 3 stk. firemannsboliger, 2 carportanlegg og boder i 2016.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er teknisk rom/ vaskerom definert som bod (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommet er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Det er også avvik på terrassen som i dag er noe større enn hva den er på tegningene.

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

### **Vei, vann og avløp**

Adkomst til sameiets eiendom fra offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for private stikkledninger.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av mindre reguleringsendring for "Fjetrehagan felt B8" fra 2014. Reguleringsformål for eiendommen er konsentrert småhusbebyggelse (951m<sup>2</sup> og 464m<sup>2</sup>), gangvei/gangareal/gågate (473m<sup>2</sup>), parkering (616m<sup>2</sup>), renovasjonsanlegg (46m<sup>2</sup>) og lekeplass (302m<sup>2</sup>).

Eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplan for "Fjetrehagan" fra 2007, hvor 15m<sup>2</sup> av eiendommen er regulert til gang-/sykkelvei.

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

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Stange kommune 2023-2035, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende bebyggelse og anlegg. Det gjøres oppmerksom på at 106m<sup>2</sup> av eiendommen ligger i gul hensynsone for støy (H220).

### **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. Det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonslovens § 24. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

Utleie krever dialog med styreleder.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp; jfr. lov om eierseksjoner.

### **Kommentar 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.

### **Kommentar odelsrett**

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

## **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 500 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

87 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

88 850 (Omkostninger totalt)

99 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

102 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 588 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 599 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 602 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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 35.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 22.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger (kr 15.000,-). 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

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

02.10.2025



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.



En tiltalende og godt oppgradert 3-roms selveierleilighet!



Leiligheten ligger i 1. etasje av en 4-mannsbolig fra 2016.



Du ønskes velkommen inn via et hyggelig inngangsparti med en støpt uteplass på ca. 5m<sup>2</sup>. Her har du plass til en hyggelig sittegruppe som er perfekt for en kaffekopp i morgensolen.



Overbygget inngangsparti med utebelysning, ringeklokke og utvendig stikkontakt montert på vegg.



Når du entrer leiligheten, kommer du inn i en praktisk entré med god oppbevaringsplass i stor plassbygget skyvedørsgarderober med speildører.



Romslig gang med god plass til kommoder eller andre garderobeløsninger.



Leiligheten holder en gjennomgående god og oppgradert standard - her kan du flytte rett inn!



Stort og lekkert kjøkken fra 2016 med masse plass! Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.



En stor kjøkkenøy sørger for ekstra god skap- og benkeplass, samt en hyggelig sitteplass med barstoler.



Innredningen har hvite glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Praktisk med belysning under de takhøye overskapene, samt inni vitrineskapene.



Induksjon platetopp og integrert komfyrvakt i  
avtrekksvifte.



Kjøkkenet er også utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som stekeovn og mikrobølgeovn i høyskap, oppvaskmaskin og kjøleskap.



Flere store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. Alle vinduene i leiligheten har 3-lags glass, og fine brede vinduskarmer for planter og dekor.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i leiligheten, og er et stort, lyst og innbydende rom.



Fra stuen har du utgang til en fin og solrik terrasse på ca. 11m<sup>2</sup>. Beliggenheten mot sydvest sørger for gode solforhold!



Terrassen er delvis overbygget, har impregnerte terrassebord på gulv og god plass til sittegruppe etter eget ønske. Det er også montert markise, utebelysning og utvendig stikkontakt.



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



Som et fint midtpunkt i stuen er det en moderne vedovn som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge. I tillegg er det deilig gulvvarme i alle rom (bortsett fra soverommene).



Stuen har god standard med lys parkett på gulv med varmemefolie under, panelplater på veggene malt i tidløse farge og skjult elektrisk anlegg.



I stuen har du god plass til stor sofagruppe med salongbord og TV-møblement. Denne delen av stuen er opprinnelige tengnet inn som et soverom. Om det er behov for tre soverom, kan denne delen gjøres om til det med en enkel lettvegg.



Leiligheten inneholder 2 fine soverom.



Lyst og innbydende hovedsoverom av god størrelse. Her har du naturlig plass til en stor dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Rikelig med oppbevaringsplass i stor plassbygget skyvedørgarderobe.



Leiligheten har balansert ventilasjon som sørger for et sunt og godt inneklima gjennom hele året.



Soverom 2 er et lyst og fint rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Soverommet har parkett på gulv, malte panelplater på veggene og skjult elektrisk anlegg.



På soverommet har du plass til seng, samt en kontorpult eller kommode/garderobeskap.



Fra soverommet er det adkomst til en praktisk bod som er innredet som teknisk rom/vaskerom. Rommet er utstyrt med lys innredning, varmtvannsbereder, ventilasjonsanlegg og opplegg for vaskemaskin.



Leiligheten har et lyst og innbydende badrom fra byggeåret 2016. Badrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, moderne våtromsplater fra 2020 på veggene og avtrekk via balansert ventilasjon.



Lys baderomsinnredning med skuffer og heldekkende dobbel servant, store speilskap med integrert belysning over.



Baderommet er også utstyrt med dusjkabinett med regnfallsdusj og vegghengt toalett.



I tillegg er det et høyskap som sørger for ekstra god oppbevaringsplass.



Leiligheten har også sentralstøvsugeranlegg.



Hyggelige fellesarealer opparbeidet med plen, beplantning og steinbelagt uteplass med sittegruppe.



Leiligheten disponerer en utvendig bod på 5m².



I tillegg disponerer leiligheten en biloppstillingsplass på ca. 15m<sup>2</sup> i felles carportanlegg. Det er montert elbil-lader.



Leiligheten ligger i et veletablert og barnevennlig område i Sandvika i Ottestad. Omgivelsene er stille og rolige med kort vei til Mjøsa, turområder, Atlungstad golfanlegg m.m.

# Vedlegg

Salg  
Kavlebruvegen 9G  
2312 Ottestad



Energimerke

www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|    |       |                             |
|----|-------|-----------------------------|
| 0  | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 10 | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 0  | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 0  | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 0  | TG iu | Ikke undersøkt              |

#### Utført av:

Takstmann

**Arild Hoberg**

Dato: 09/09/2025

Bukkholtvegen 60

Stange 2335

91829037

arild@hobergtakst.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

## AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

## NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

## LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

## VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

## KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

## PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

## ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TG 0</b>  | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader.                                                                                                                                                                                                         |
| <b>TG 1</b>  | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>TG 2</b>  | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.   |
| <b>TG 3</b>  | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| <b>TG iu</b> | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen                                           |

## EIENDOMSDATA:

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| Matrikkeldata:  | Gnr:13, Bnr: 38        |
| Hjemmelshaver:  | Elisabeth Østhagen Aas |
| Seksjonsnummer: | 7                      |
| Festenummer:    |                        |
| Andelsnummer:   |                        |
| Byggeår:        | 2016                   |
| Tomt:           | 2867m2 felles tomt     |
| Kommune:        | Stange                 |

## BEFARINGEN:

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Oppdragsgiver:      | Elisabeth Østhagen Aas |
| Befaringsdato:      | 08.09.2025             |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS3        |
| Vann:               | OFFENTLIG              |
| Avløp:              | OFFENTLIG              |
| Adkomst:            | OFFENTLIG              |

## OM TOMTEN:

Felles tomt med plen, beplantning, asfaltert adkomst, parkering og avfallshåndtering.

**OM BYGGEMETODEN:**

Leilighetsbygg oppført i 2016. Støpt plate på mark og trekonstruksjoner. Liggende trepanel med lufting og musesteng. Saltak konstruksjon i trematerialer teknet med helsveiset papp. Takrenner med taknedløp i metall. Stålppe som er ført over tak.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Boligen fremstår i normal stand. Det ble ikke avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak. Forøvrig vises det til beskrivelser for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:**

- Varmefolie gulv i kjøkken, stue og entrè, med termostatstyring.
- Varmekabler gulv bad og under flis i entrèen, med termostatstyring.
- Vedfyring.
- Panelovner med termostatstyring.
- Røykvarslere.
- Pulverapparat.
- Sentralstøvsugeranlegg.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Følgende ble fremlagt:

- Tegninger.
- Reguleringsplan for Fjertrehagan.
- Fellesbestemmelser.
- Kommunedelplan Ottestad.
- Egenerklæring.
- Eiendomskart for eiendom 3413 - 13/38//7.
- Eiendomsskatt registrert på eiendommen.
- Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024.
- Kommuneplankart.
- Matrikkelrapport.
- Kommuneplan Arealdel 2023-2035.
- Planopplysninger.
- Reguleringsplankart.
- Tegnforklaring og reguleringsplankart.
- Vann og avløp med informasjon om vannmåler.
- Vegstatuskart for eiendom 3413 - 13/38//.- El. kontroll.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Vegger med mdf panel og våtromsplater.  
Tak med malte plater.  
Gulv med parkett, fliser og beleg.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Følgende ble opplyst:  
- Montert el-bil lader 2019.  
- Malt innvendige vegger soverom, entrè, stue og kjøkken 2025.

**FELLESKOSTNADER:**

Felleskostnader Kr. 2500,- /mnd.  
Inkluderer:  
- Forsikring utvendig bygg og uteareal.  
- Utvendig vedlikehold bygg.

- Snøbrøyting, strøing og kosting/fjerning av grus.
- Renovasjon/avfall.
- Tv/internett.
- Strøm uteareal.

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:           | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| 1-etasje          | 82    |       |       |     | 82       |          |
| Terrasse inngang  |       |       |       | 5   |          |          |
| Terrasse fra stue |       |       |       | 11  |          |          |
|                   |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING       | 82    |       |       | 16  | 82       |          |
| SUM BRA           | 82    |       |       |     |          |          |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:                     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-----------------------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| Carport i fellesanlegg      |       | 15    |       |     |          |          |
| Utvendig bod i fellesanlegg |       | 5     |       |     |          |          |
|                             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING                 |       | 20    |       |     |          |          |
| SUM BRA                     |       | 20    |       |     |          |          |

**BRA-i:**

Entrè, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, teknisk rom med opplegg for vaskemaskin.

**BRA-e:**

Carport og utvendig bod.

**MERKNADER OM AREAL:**



Areal er målt med laser.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

Ingen merknader om andre bygningsdeler.

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Ca. 18 grader, sol og pent vær.

**ANDRE MERKNADER:**

Felles carportanlegg er ikke beskrevet eller tilstandsvurdert. Felles utebodanlegg er ikke beskrevet eller tilstandsvurdert.

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Elisabeth Østhagen Aas.

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Arild Hoberg**

Takstmann og Murmester med 40 års erfaring fra nybygg, rehabilitering, tilstandsvurdering og kalkulasjon

09/09/2025

Arild Hoberg

**1. Våtrom****1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2016.

Våtromsplater på vegg, plater i himling med lyspunkt i tak, baderomsinnredning med slette fronter. Heldekkende dobbelservant med l- greps blandebatteri, speilskap med integrert lys. Høyskap, lite skap og hylle. Dusjkabinett med garnityr og veggmontert wc.

**Merknader:** Ingen merknader ble registrert på befaringdagen.



#### TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Keramiske fliser på gulv med nedsenket dusjgrube og varmekabler med termostattyling.

**Merknader:** Det er ca.4cm fall fra topp slukrist til gulv ved terskel. Det ble registrert fall til sluk fra alle kanter på badet.

Membran ved terskel er ikke synlig, da den kan ligge bak silikonfuge.

Normal levetid for fliser og smøremembran på gulv før utskifting: 10 til 30år

#### TG 1

#### 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2016 og 2020

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det ble montert nye våtromsplater i 2020.

**Merknader:** Det er ikke boret hull i tilstøtende vegg, da det er kjøkkeninnredning og naboileilighet.

Opplyser om at dusjkabinettet beskytter mot fuktbelastning på gulv og vegg.

Dusjkabinettet må trekkes litt ut på gulvet for å rengjøre sluket.

Det ble fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy, uten å registrere for høye fuktverdier.

Ut i fra byggeåret, skal det være utført uavhengig kontroll av våtrommet.

- Normal levetid for fliser, smøremembran og våtromsplater vegg før utskifting: 10 til 20 år

- Normal levetid for fliser og smøremembran på gulv før utskifting: 10 til 30 år

## 2. Kjøkken

### TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2016

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

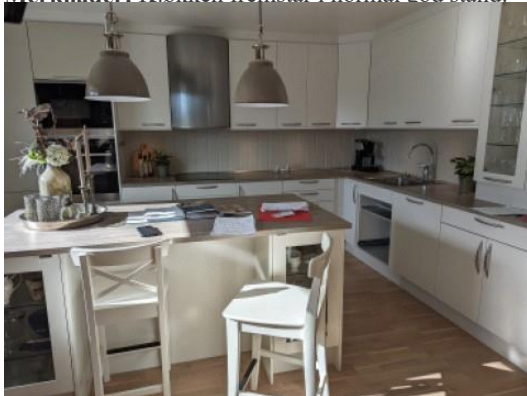
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken med kjøkkenøy fra byggeår. Slette fronter og laminat benkeplate. Oppvaskkum med 1- greps blandebatteri, integrert komfyr, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap. Induksjon platetopp og integrert komfyrvakt i avtrekksvifte. Montert Waterguard.

**Merknader:** Kjøkkenet fremstår i normal god stand.



## 3. Andre Rom

### TG 1 3.1 Andre rom

Teknisk rom/bod med opplegg for vaskemaskin. Innredning med underskap, laminat benkeplate og overskap med slette fronter og vegghylle. Gulv med belegget som går ned i sluk med klemring. Belegget er ført opp på vegg ca. 5cm. Mdf panel på vegger.

Fall til sluk. Ca. 3cm høydeforskjell fra gulv ved terskel til bereder. Sluk er plassert rett under bereder. Rommet består av balansert ventilasjonsanlegg, vvs fordelerskap for rør-i-rør med siklemikk/lekkasjesikring,

varmtvannsbereider, sentralstøvsugeranlegg, vanninntak med stoppekran, pulverapparat og opplegg for vaskemaskin.

**Merknader:** Ingen visuelle feil eller mangler ble registrert på teknisk rom på befaringsdagen.  
Andre rom: Enkelte sår, hakk og rift kan forekomme.

#### 4. Vinduer og ytterdører

##### TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med 3-lags isolerglass fra 2015.

Malt ytterdør med glassfelt.

Screens foran kjøkkenvinduer.

Plissegardiner på stue og kjøkken.

Persienner på på begge soverommene og stuevindu.

**Merknader:** Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen, ingen feil ble registrert.  
For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur. Det ble ikke påvist feil eller mangler på befaringsdagen.  
Normal levetid for trevinduer før utskifting: 20 til 60 år  
Normal levetid for trevinduer før ny maling: 2 til 6 år

#### 5. Balkonger, verandaer og lignende

##### TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse på stuesiden med markise. Malte levegger, gulv i malte impregnerte materialer.

Terrasse inngang med støpt plate på mark.

**Merknader:** Det ble ikke registrert feil eller mangler på befaringsdagen.



#### 6. VVS

**TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2016

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Avløpsrør i plast/pvc. Vannrør i kobber og plast/rør-i-rør system.

Fordelerskap for rør-i-rør er plassert i vegg på teknisk rom med siklemikk/lekkasjeindikator.

Teknisk rom med våtromsbelegg og fall til sluk.

Frostsikker utekran under trapp.

**Merknader:** Dokumentasjon fra rørlegger ble fremlagt.

**TG 1** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2016

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder 200L fra 2016, er plassert på teknisk rom med sluk.

**Merknader:** Normal levetid for Varmtvannsbereder før utskifting: 15-30 år.

**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2016

Det var sist inspisert i 2024

Det var rengjort i ukjent

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft mellom dørblad og terskel.

**Merknader:** Det blir skiftet filter 1 gang i året. iflg. hjemmelshaver.  
Ingen visuelle feil eller mangler ble registrert på befaringsdagen.

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2025 Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2016

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

---

Sikringsskap med kursfortegnelse er plassert i garderobeskapet i entréen.

---

**Merknader:** Montert elbillader 2019. Samsvarserklæring ble fremlagt.

Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen, eller andre visuelle feil eller mangler.

Det lokale el-tilsynet (DLE) hadde tilsyn 9. sept. 2025, ingen feil eller mangler ble registrert.

Normal levetid for elektrisk anlegg før utskifting er 20 - 40 år.

Teknisk tilstand på det elektriske anlegget er ikke vurdert, da det bør utføres av en fagkyndig på området.

Vi anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.  
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.  
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.  
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

- Ferdigattest 13.10.2016.  
- Det er etablert sameie iht. "Lov om eierseksjoner"  
Sameiet er registrert i Brønnøysundregistrene. Org.nr: 918 122 621  
Tinglyst en sameiebrøk for takstobjektet. Brøken er 1/12. Dette iflg. forrige taksrapport.

Det er ingen TG2 eller TG3 i denne rapporten.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                                                                |                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Meglerfirma                                                                                                    |                             |
| Aktiv EM Hamar                                                                                                 |                             |
| Oppdragsnr.                                                                                                    |                             |
| 1213250210                                                                                                     |                             |
| Selger 1 navn                                                                                                  |                             |
| Elisabeth Østhagen Aas                                                                                         |                             |
| Gateadresse                                                                                                    |                             |
| Kavlebruvegen 9G                                                                                               |                             |
| Poststed                                                                                                       | Postnr                      |
| OTTESTAD                                                                                                       | 2312                        |
| Er det dødsbo?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                          |                             |
| Avdødes navn                                                                                                   |                             |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja               |                             |
| Hjemmelshavers navn                                                                                            |                             |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja        |                             |
| Når kjøpte du boligen?                                                                                         |                             |
| År                                                                                                             | 2020                        |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                                                                 |                             |
| Antall år                                                                                                      | 4                           |
| Antall måneder                                                                                                 | 9                           |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                             |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?                                                |                             |
| Forsikringsselskap                                                                                             | Storebrand sameieforsikring |
| Polise/avtalnr.                                                                                                | 9456235                     |

Document reference: 1213250210

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var feilmonterte plater på badet, dette ble skiftet i 2020

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet plater på bad januar/februar 2020

Arbeid utført av

Boligpartner

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Går utifra det ettersom ansvarlig byggefirma Boligpartner utførte arbeidet som reklamasjon

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hedmarken brannvesen gjennomførte tilsyn 22.11.22 hvor det ble avdekket monterings feil. Beskrivelse : Skorsteinen er ikke montert i henhold til monteringsanvisningen. Brennbart materiale ligger for nærme skorstein i etasjeskille. Avvik er registrert og utbedret 16.04.23 og lukkes samme dato av brannvesenet.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Elsikkerhet Norge AS på vegne av Det lokale eittilsynet DLE Elvia AS skal ha kontroll av elektriske anlegg i leiligheten 09.09.25

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Montert av installatør i 2019, i tillegg har sameiet hatt en felles installatør i 2023 som har lagt opp nytt anlegg i alle carportene også min men jeg har ikke kjøpt selve boksen da jeg allerede har en fra tidligere eier (fra 2019)

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1213250210

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1213250210

| NAME OF SIGNER          | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Elisabeth Østhaugen Aas | ec8865dac340d8cf3e710<br>349a0131b0381239fdc | 07.09.2025<br>13:53:00 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1213250210

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

# Nabolagsprofil

Kavlebruvegen 9G

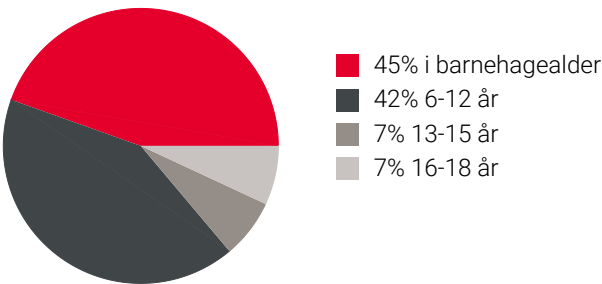
## Offentlig transport

|                                              |                   |
|----------------------------------------------|-------------------|
| 🚏 Nordsveen<br>Linje B24, 674, 688           | 7 min 🚶<br>0.4 km |
| 🚉 Hamar stasjon<br>Linje F6, RE10, RE11, R60 | 8 min 🚆<br>4.3 km |
| ✈ Oslo Gardermoen                            | 56 min 🚆          |

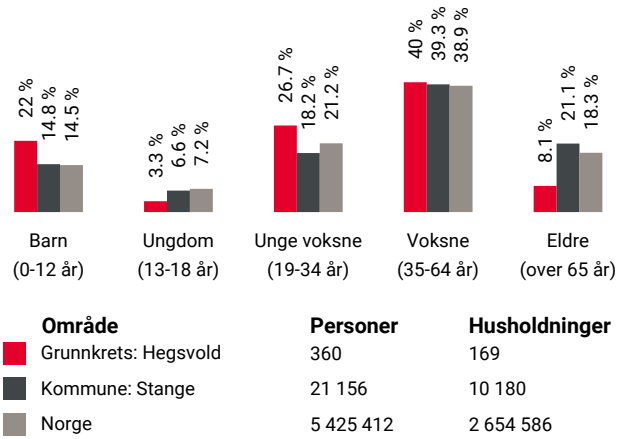
## Skoler

|                                                                  |                    |
|------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Steinerskolen på Hedemarken (1-10 kl.)<br>206 elever, 12 klasser | 20 min 🚶<br>1.6 km |
| Arstad skole (1-7 kl.)<br>264 elever, 16 klasser                 | 5 min 🚶<br>4.4 km  |
| Hoberg skole (1-7 kl.)<br>408 elever, 29 klasser                 | 9 min 🚶<br>6 km    |
| Ottestad ungdomsskole (8-10 kl.)<br>279 elever, 21 klasser       | 5 min 🚶<br>4.3 km  |
| Storhamar videregående skole<br>410 elever                       | 13 min 🚶<br>6.7 km |
| Hamar katedralskole<br>1300 elever                               | 15 min 🚶<br>7.1 km |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



## Barnehager

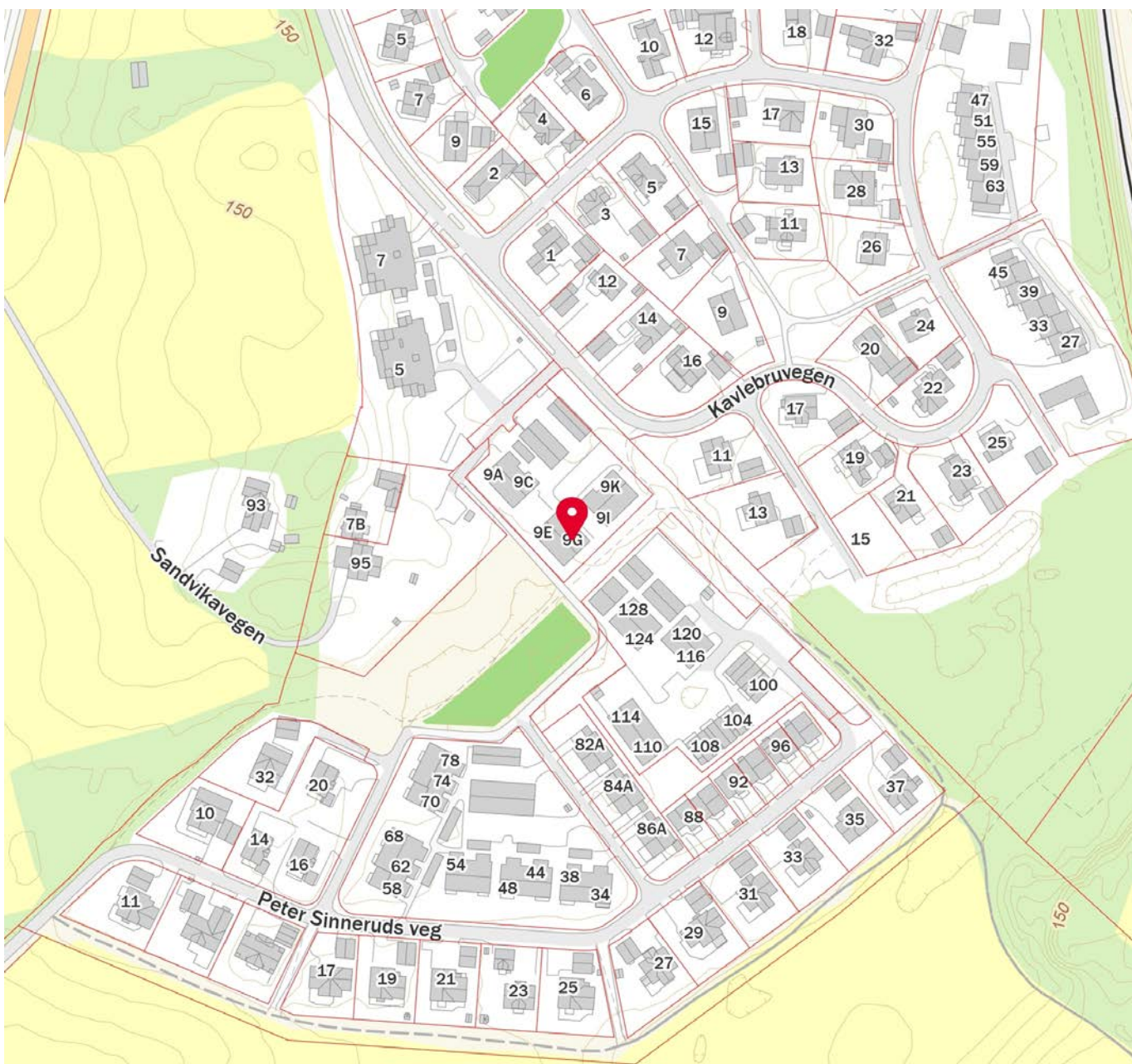
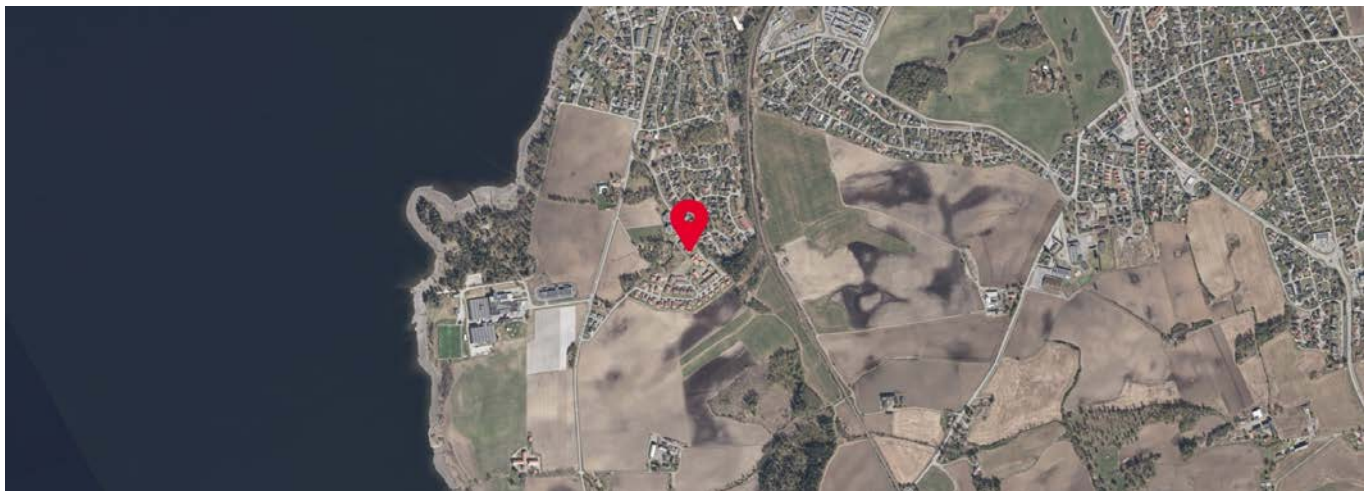
|                                                     |                    |
|-----------------------------------------------------|--------------------|
| Nedre Tømte barnehage (1-5 år)<br>70 barn           | 15 min 🚶<br>1.1 km |
| Steinerbarnehagen på Hedemarken (1-5...)<br>71 barn | 18 min 🚶<br>1.5 km |
| Utsikten barnehage (1-5 år)<br>78 barn              | 5 min 🚶<br>2.8 km  |

## Dagligvare

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| Coop Extra Vikasenteret<br>Post i butikk | 5 min 🚶<br>2.5 km |
| Bunnpris Ottestad<br>PostNord            | 5 min 🚶<br>2.7 km |

## Sport

|                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| ⚽ Ottestadstien/Fjetreskogen       | 4 min 🚶            |
| ⚽ Sandvika ball-løkke<br>Ballspill | 10 min 🚶<br>0.6 km |
| 🏊 Spenst Ottestad                  | 6 min 🚶            |
| 🏊 PDL Center Hamar                 | 6 min 🚶            |





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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](https://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:** Kavlebruvegen 9 G  
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 viderefremidlet 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