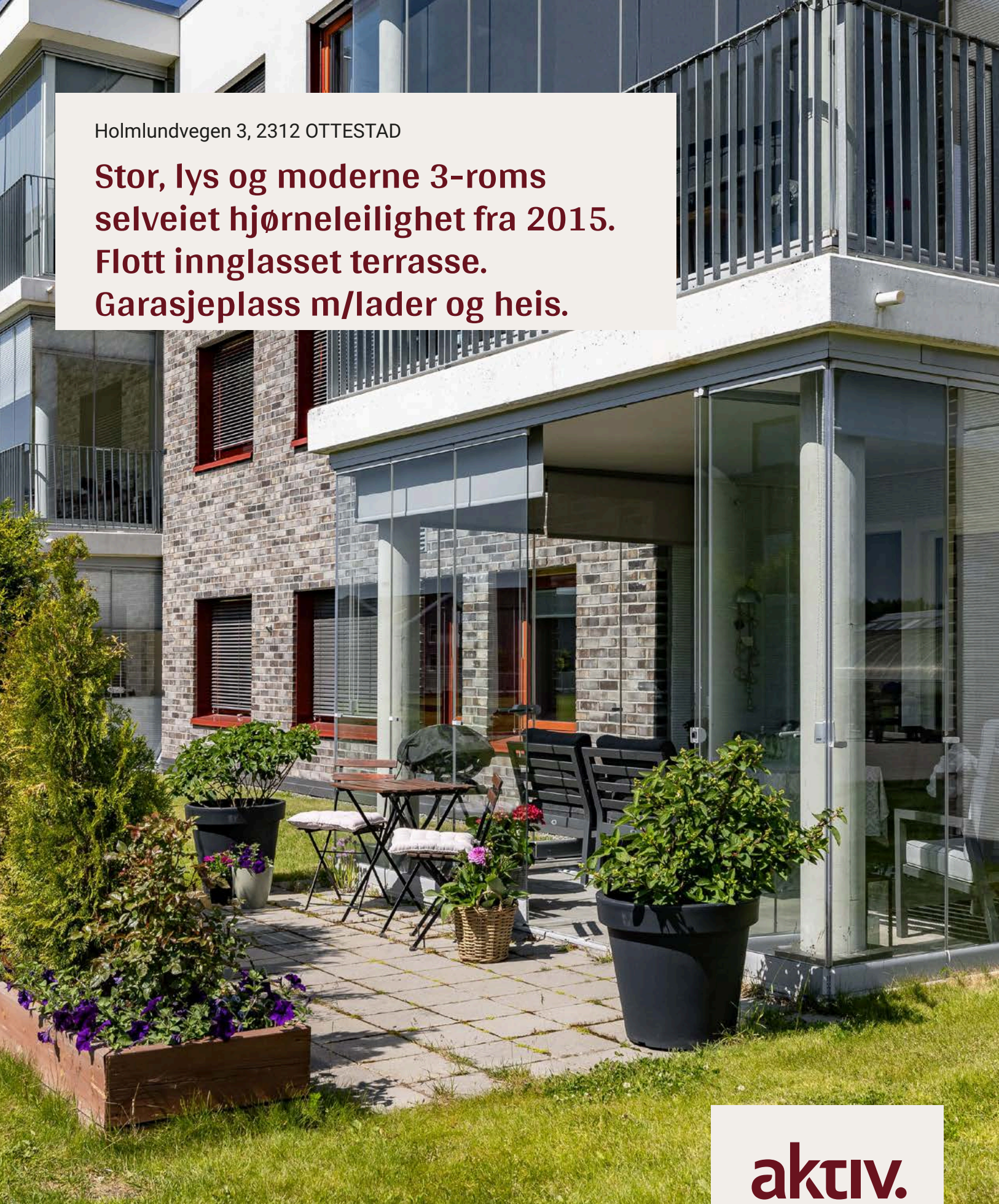


Holmlundvegen 3, 2312 OTTESTAD

**Stor, lys og moderne 3-roms
selveiet hjørneleilighet fra 2015.
Flott innglasset terrasse.
Garasjeplass m/lader og heis.**



aktiv.



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 3 600 000,-
Omkostn.:	Kr 91 350,-
Total ink omk.:	Kr 3 691 350,-
Felleskostn.:	Kr 3 980,-
Selger:	Janne Myhre
Salgsobjekt:	Leilighet
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2015
BRA-i/BRA Total	72/113 kvm
Tomtstr.:	5708.2 m ²
Gnr./bnr./snr.	Gnr. 16, bnr. 678, snr. 1
Oppdragsnr.:	1213250153

Ditt nye hjem?

Velkommen til Ottestad og Holmlundvegen 3!

En stor, lys og moderne 3-roms selveiet hjørneleilighet i et moderne bygg fra 2015. Leiligheten ligger på hjørnet i byggets 1. etasje, og har en god planløsning med et stort og sosialt oppholdsrom, 2 soverom, bad og innvendig bod. Fra stuen er det utgang til en flott innglasset terrasse på 17m², solrik åpen terrasse på 8m² og grønne fellesarealer. Gode kvaliteter som bla. vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon. Leiligheten disponerer en bod på 10m², samt en garasjeplass med elbil-lader.

Leiligheten ligger i Tulipanhagan 1 som ligger fint til i Ottestad, kun 5 min kjøretur unna Hamar sentrum. Her bor du med Rema 1000 og Europris i samme bygg som leiligheten, samt kort vei til Vikasenteret. Flotte turmuligheter i området som Ottestadstien.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	40
Tilstandsrapport	42
Egenerklæringsskjema	56
Nabolagsprofil	61
Budskjema	70

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 72 m²

BRA - e: 24 m²

BRA - b: 17 m²

BRA totalt: 113 m²

TBA: 8 m²

Leilighet

BRA-i: 72 m²

Beskrivelse: Gang, kjøkken , stue, 2 soverom, bad/vaskerom og bod/teknisk rom.

BRA-b: 17 m²

Beskrivelse: Innglasset terrasse.

TBA: 8 m²

Beskrivelse: Terrasse.

Garasje

BRA-e: 14 m²

Beskrivelse: Garasjeplass i felles garasjeanlegg i kjeller.

Bod

BRA-e: 10 m²

Beskrivelse: Bod.

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).

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

himlingshøyde).

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

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

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for sameiet på ca. 5 708,2m². Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og betongheller.

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

Leiligheten ligger i Tulipanhagan 1 som ligger fint til i Ottestad, kun 5 minutters kjøretur unna Hamar sentrum. Det er kort avstand til dagligvarebutikken Kiwi og Rema 100 ligger i samme bygg som leiligheten. Vikasenteret med et godt utvalg av butikker ligger ca. 1 km unna. Her finner du blant annet apotek, Coop Extra, frisør, blomsterbutikk m.m.

Det er kort avstand til både barnehager og skoler. Hoberg barnehage ligger ca. 700 meter unna og det er 800 meter til Hoberg barnehage. Hoberg barneskole ligger kun ca. 500 meter unna, og det er ca. 1,4 km til både Arstad barneskole og Ottestad ungdomsskole. Fra eiendommen er det ca. 2,5 km til Steinerbarnehagen og Steinerskolen.

Flotte turmuligheter i området. Du har den kjente Ottestadstien på ca. 15 km som går gjennom et frodig jordbruksområde. En fin tur for hele familien. Like bak boligen ligger Petlundhagan med turstier gjennom skogen. Til Atlungstad Golfbane er det ca. 4,5 km. Gode kollektive transporttilbud til Hamar, Brumunddal og Stange.

Til Hamar sentrum er det ca. 5 km med alle fasiliteter. I Hamar sentrum finner du flere koselige kaféer og restauranter. Kjøpesenteret CC Hamar med sitt brede utvalg av butikker ligger ca. 5,3 km unna. Ved sentrum ligger jernbanestasjon med hyppige avganger til Oslo Lufthavn, Lillehammer og Trondheim.

Bygningssakkyndig

Hoberg Takst

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 2015. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Grunnmur, garasje gulv og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong, etasjeskille i betong. Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre iflg. forrige tilstandsrapport. Isolerte yttervegger kledd med tegl og betongelementer. flatt tak (ikke besiktiget). Vinduer, heve og skyve terrassedør med malte tre karmen og tre-lags energiglass fra 2014. Leilighet beliggende i byggets 2. etasje.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 09.06.2025, utført av Arild Hoberg.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (vesentlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Bad/vaskerom Overflate vegger og himling: Det ble registrert riss i nederste veggflis i hjørne dusj. Normal levetid for fliser og smøremembran på vegg før utskifting: 10 til 20år. Flis bør/må skiftes ut.

* Bad/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk: Det ble fuktkontrollert med egnet kontrollutstyr, uten å registrere for høye fuktverdier. Det er tidligere boret hull bak innredning ved servant. Ikke mulig å bore bak dusj, da bakvegg er sjakt/nabo og gang fellesareal i betong. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir ikke foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av membran er benyttet som fuktsikring under flis i denne konstruksjonen. Dokumentasjon på membranarbeider ble ikke fremlagt. Normal levetid for fliser og smøremembran på vegg før utskifting: 10 til 20år. Normal levetid for fliser og smøremembran på gulv før utskifting: 10 til 30år. Manglende dokumentasjon på membranarbeidene.

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Fra taks for et år siden - når jeg kjøpte er det beskrevet at det er observert maur i overgang uteområde glassveranda. Jeg har sprayet hele verandaen, og ikke merket noen maur når jeg har bod der.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er elbillader på leilighetens parkeringsplass i kjelleren. Leverandør av strøm og lader er Elaway. Abonnement for leie av ladeboks (kr 309) + strøm på egen faktura pr. mnd. Det er mulig å kjøpe ut ladeboksen fra Elaway om ønskelig.

Tilleggs kommentar:

Alle flater er nymalte. Det er kjøpt et plass bygd HTH garderobeskap i gang kr 30 000,- Blending og lammer gardinger på alle vinduer og rullegardiner på glassveranda er kjøpt nytt i 2024 kostnad kr 70 000,-.

Innhold

Leiligheten ligger på hjørnet i byggets 1. etasje og inneholder:

Entré, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til innglasset terrasse og åpen terrasse, 2 soverom, badrom og innvendig bod.

I tillegg disponerer leiligheten en bod på ca. 10m², samt en garasje plass med elbil-lader i felles garasjeanlegg. Heis i bygget.

Standard

Takstmann sin 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 eierskifterapporten.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Integrerte hvitevarer på kjøkken 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:

- * Malt alle overflater i leiligheten.
- * Det er kjøpt et plass bygd HTH garderobeskap i gang kr. 30 000,-.
- * Blending og lamell gardiner på alle vinduer og rullegardiner på glassveranda er kjøpt nytt i 2024 kostnad kr. 70 000,-.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Leiligheten disponerer en garasjeplass med elbil-lader i felles garasjeanlegg. Leverandør av strøm og lader er Elaway. Abonnement for leie av ladeboks (kr 309) + strøm på egen faktura pr. mnd. Det er mulig å kjøpe ut ladeboksen fra Elaway om ønskelig.

Disponering av garasjeplasser: Hver eier av en idéell andel av anleggseiendommen gnr 16, bnr 676, disponerer bruken av en parkeringsplass i samsvar med forutsetningene i vedtektene. Alle kostnader som faller på garasjeanlegget fordeles i samme forhold som eierandel i garasjeanlegget.

Parkering skjer ellers på felles parkeringsområder eller langs tilstøtende gater.

Radonmåling

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre iflg. forrige tilstandsrapport.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 24.05.2018, 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 2038.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Sameiet har egen pumpe for jordvarme. Å-konto oppvarming på kr. 491,- og å-konto vann/avløp på kr. 382,- er inkludert i felleskostnadene. Forbruk av varmt vann og gulvvarme avregnes pr 31.12 hvert år.

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg fra Flexit. Ventilasjonsanlegget var nytt i 2015, sist inspisert i 2024 og rengjort i 2025.

Info strømforbruk

Selger har hatt et månedlig strømforbruk på ca. 300 kWh på sommeren og ca. 400 kWh på vinteren.

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 600 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatten faktureres direkte til eier av leiligheten og utgjør kr. 6 276,- for 2025.

Formuesverdi primær

Kr 830 319,- per 31.12.2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 3 321 277,- 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

71/2777

Felleskostnader inkluderer

Kr. 3 980,- per måned.

Felleskostnader inkluderer:

Å-konto oppvarming, å-konto vann/avløp, garasje, renovasjon, grunnpakke TV/bredbånd, snørydding, vaktmestertjenester, renhold fellesarealer, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, styrehonorar og forretningsførsel.

Herav:

Kr. 2 598,- Felleskostnader

Kr. 509,- Garasje

Kr. 491,- Å-konto oppvarming

Kr. 382,- Å-konto vann/avløp

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid, og justeres normalt etter sameiets faktiske kostnader.

Andel fellesformue

Kr 17 328,- per 31.12.2024.

Sameiet

Sameienavn

Tulipanhagen 1

Organisasjonsnummer

915489168

Om sameiet

Eierseksjonssameiet Tulipanhagen I er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915 489 168, og består av 32 seksjoner.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har per salgsoppgavedato ingen registrerte lån.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

7770106

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Driftsinntekter var til sammen kr. 1 570 679,- i 2023.

Driftskostnader var til sammen kr. 1 503 181,- i 2023.

Dette ga et positivt årsresultat i 2023 på kr. 79 513,-.

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var kr. 686 057,- per 31.12.2023, og viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 16, bruksnummer 678, seksjonsnummer 1 i Stange kommune.

1633/172300-andel av gårdsnummer 16, bruksnummer 670 i Stange kommune.

2201/86150-andel av gårdsnummer 16, bruksnummer 676 i Stange kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Andel i realsameie:

* Opprettelse av realsameie, tinglyst den 11.11.2014, dagboknummer 981935. Denne matrikkelenheten har 1633/172300-andel i gnr. 16, bnr. 670 i Stange kommune.

* Opprettelse av realsameie, tinglyst den 11.11.2014, dagboknummer 981953. Denne matrikkelenheten har 2201/86150-andel i gnr. 16, bnr. 677 i Stange kommune.

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eierseksjonen:

* Erklæring/avtale, tinglyst den 11.11.2014, dagboknummer 982030. Bestemmelse om grensejustering-anleggsarbeid som vil medføre økt støy for utbygging av 16/679 og 680. Kan ikke slettes uten samtykke fra Tønseth Bolig AS, org.nr. 913 766 253.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 11.11.2014, dagboknummer 982081. Bestemmelse om grensejustering-anleggsarbeid som vil medføre økt støy for utbygging av 16/679. Kan ikke slettes uten santykke fra Tønseth Bolig AS, org.nr. 913 766 253.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 19.11.2014, dagboknummer 1010712. Bestemmelse om eiendomsgrenser, eiendomsretter og vedlikehold, m.v.

* Best. om adkomstrett, tinglyst den 01.06.2015, dagboknummer 479715.

Rettighetshaver: Gnr. 16, bnr. 679 i Stange kommune.

* Best. om adkomstrett, tinglyst den 01.06.2015, dagboknummer 479715.

Rettighetshaver: Gnr. 16, bnr. 680 i Stange kommune.

Tinglyst grunndata:

* Seksjonering, tinglyst den 06.01.2015, dagboknummer 6645. Opprettet seksjoner:

SNR: 1. Formål: Bolig. Tilleggsdel: Bygning. Sameiebrøk: 71/1723.

* Sammenslåing av eierseksjonssameier, tinglyst den 07.01.2021, dagboknummer 24878. Snr. 1. Formål: Bolig. Tilleggsdel: Bygning. Sameiebrøk: 71/2777.

Følgende tinglyste rettigheter (dokument) vil følge med eierseksjonen:

* Best. om adkomstrett, tinglyst den 01.06.2015, dagboknummer 479715. Rettighet hefter i: Gnr. 16, bnr. 679, snr. 1-12 i Stange kommune.

* Best. om adkomstrett, tinglyst den 01.06.2015, dagboknummer 479715. Rettighet hefter i: Gnr. 16, bnr. 678, snr. 1-32 i Stange kommune.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for forretningsbygg, boligblokker og parkeringsanlegg m/ tilhørende utearealer i 2018.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse synes å være i samsvar med dagens bruk.

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 detaljregulering for "Tønseth gartneri" fra 2013.

Reguleringsformål for eiendommen er kombinert bebyggelse og anleggsformål (Feltnavn: B/F/TY).

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Ottestad fra 2011, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til framtidig annet byggeområde (5 706m²) med andre retningslinjer og nåværende boligområde (2m²).

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Stange kommune 2023-2035, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende bebyggelse og anlegg. Det gjøres oppmerksom på at 343m² av eiendommen ligger i gul hensynsone for støy (H220_).

Det gjøres oppmerksom på at det er planlagt utbygging av på naboeiendom, Gartnerhagen. Bla. så kommer det en blokk beliggende mot sameiet. Ved å logge inn på Stange kommune sin hjemmeside så finner dere opplysninger der. Det er også sendt ut nabovarsel om utbygging av Gartnerhagen til alle leilighetseiere.

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.

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. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

90 000 (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))

91 350 (Omkostninger totalt)

102 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

105 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 691 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 702 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 705 050 (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

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,4% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), markedspakke (kr 20.000,-), 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

Tlf: 915 95 510

Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS, Strandgata 61

2317 Hamar

Tlf: 625 55 820

Salgsoppgavedato

18.06.2025



En stor, lys og moderne 3-roms selveiet hjørneleilighet i et moderne bygg fra 2015.



Leiligheten ligger på hjørnet i byggets 1. etasje, og har en god planløsning med et stort og sosialt oppholdsrom, 2 soverom, bad og innvendig bod.



Fra stuen er det utgang til en flott innglasset terrasse på 17m², solrik åpen terrasse på 8m² og grønne fellesarealer.



Flott og solrik innglasset terrasse med betongheller på gulv og store glassdører på hele tre sider.



I 2024 ble det kjøpt og montert innvendige rullegardiner på vindusflatene. Det er også montert utebelysning og stikkontakt.



Den gode størrelsen gir plass til sittegrupper etter eget ønske og behov.



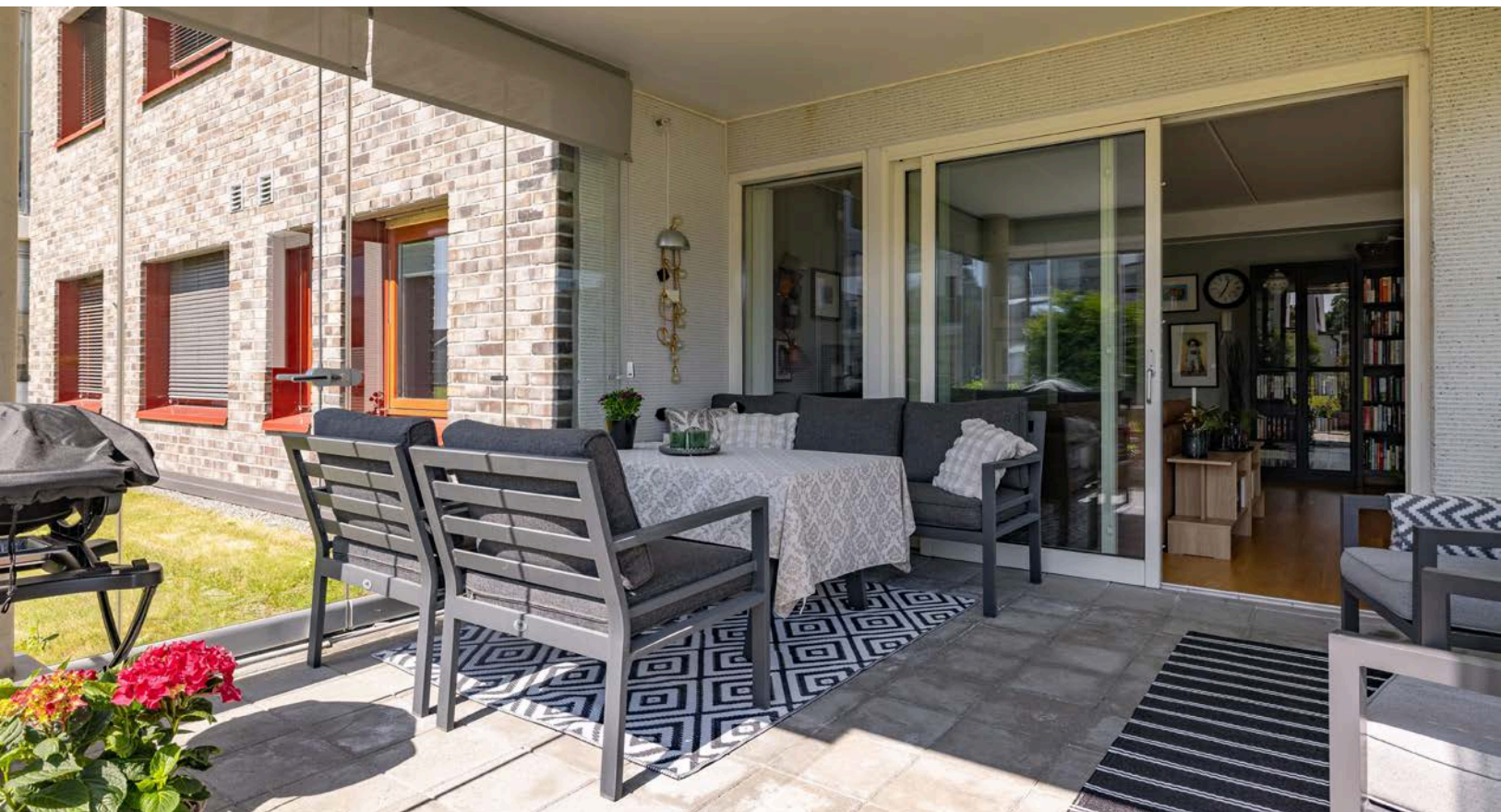
Leiligheten har også en koselig og solrik åpen terrasse på ca. 8m².



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



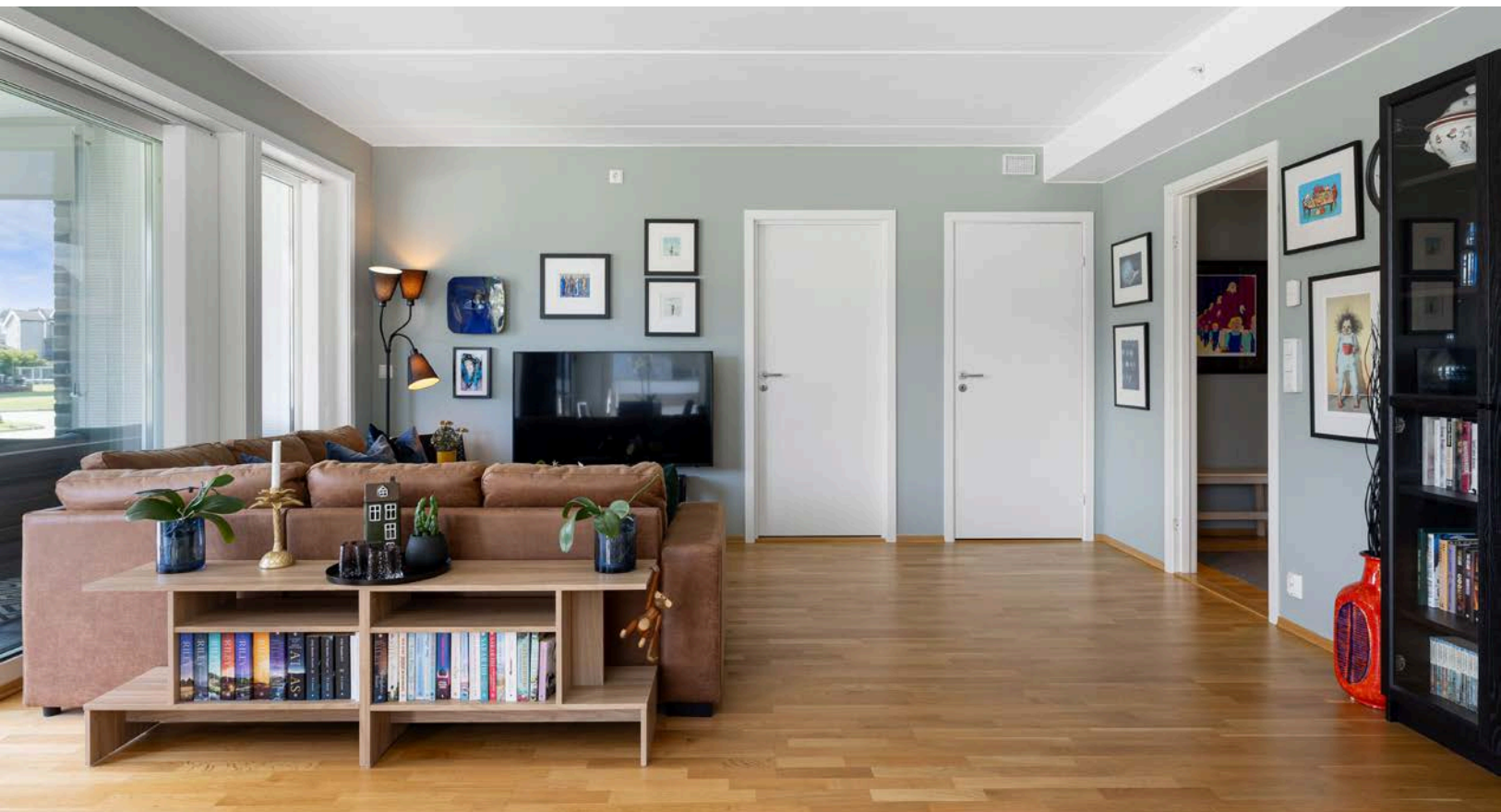
Uteplassen vender mot de store og flotte fellesarealene som er opparbeidet med plen og betongheller.



Den innglassede terrassen blir en naturlig forlengelse av stuen som kan brukes store deler av året.



Beliggenheten på hjørnet av bygget med store vindusflater mot to ulike himmelretninger sørger for rikelig med naturlig lys.



Stuen er romslig med god plass til stor sofagruppe med salongbord og mediemøblement med tv.



Grunnpakke TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.



Kjøkkenet ligger i en fin og sosial åpen løsning med stuen.



I tilknytning til kjøkkenet er det naturlig plass til et spisebord. Det er montert praktiske plissegardiner på vinduene som enkelt kan justeres etter eget ønske.



Lys og pen kjøkkeninnredning fra 2015 med god skap- og benkeplass. Praktisk med belysning under de takhøye overskapene, i tillegg til downlights i himlingen.



Kjøkkenet er utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som nedfelt induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er mekanisk avtrekksvifte og komfyrvakt er montert.



Leiligheten holdes god og lun med vannbåren gulvvarme tilknyttet jordvarme-pumpe. Å-konto oppvarming på kr. 491,- og å-konto vann/avløp på kr. 382,- er inkludert i felleskostnadene.



Leiligheten har et lyst og trivelig hovedsoverom av god størrelse.



Soverommet har god og moderne standard med parkett på gulv, vannbåren gulvvarme, glatte overflater malt i en innbydende farge og skjult elektrisk anlegg.



På soverommet er det plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt en kontorpult eller kommoder. Det er god oppbevaringsplass i flere garderobeskap som medfølger i handelen.



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



På soverommet er det plass til både seng, kontorpult og bokhyller, samt oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Soverommet har samme gode og moderne standard som resten av leiligheten.



Leiligheten har et lyst og moderne badrom fra byggeåret 2015. Badrommet har mørke fliser på gulv, deilig gulvvarme, hvite fliser på veggene, downlights i himlingen og avtrekk via balansert ventilasjon.



Lys baderomsinnredning med heldekkende servant, speil med integrert belysning over. Badrommet er også utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.



Leiligheten har en praktisk innvendig bod med gode lagringsmuligheter.



Du ønskes velkommen inn i en lys og flott entré med downlights i himlingen.



I entréen har du god oppbevaringsplass i plassbygget skyvedørsgarderobe med speildører.



Her bor du godt i et nyere og moderne bygg fra 2015 med gode kvaliteter som heis.



Leiligheten disponerer en bod på ca. 10m².



I tillegg disponerer leiligheten en garasje plass med elbil-lader i felles garasjeanlegg.



Leverandør av strøm og lader er Elaway. Abonnement for leie av ladeboks (kr 309) + strøm på egen faktura pr. mnd. Det er mulig å kjøpe ut ladeboksen fra Elaway om ønskelig.



Hyggelig inngangsparti og pent opparbeidede fellesarealer.



Leiligheten ligger i Tulipanhagan 1 som ligger fint til i Ottestad, kun 5 min kjøretur unna Hamar sentrum.

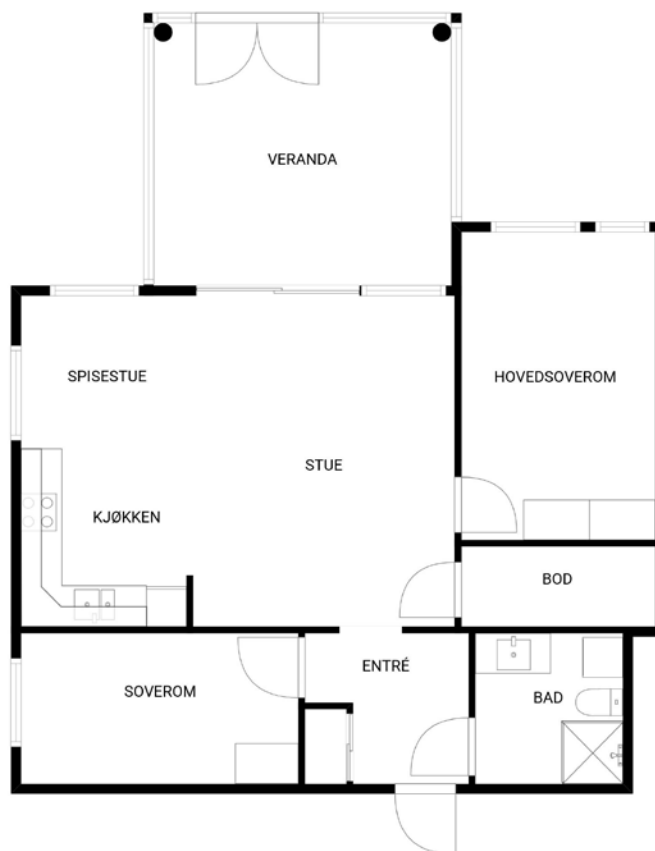


Her bor du med Rema 1000 og Europris i samme bygg som leiligheten. Vikasenteret med et godt utvalg av butikker ligger ca. 1 km unna. Her finner du blant annet apotek, Coop Extra, frisør, blomsterbutikk m.m.



Flotte turmuligheter i området. Du har den kjente Ottestadstien på ca. 15 km som går gjennom et frodig jordbruksområde. Like bak boligen ligger Petlundhagan med turstier gjennom skogen.

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Salg
Holmlundvegen 3
2312 Ottestad



Energimerke

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Arild Hoberg

Dato: 09/06/2025

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 Byggeforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggeforsk.

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:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:16, Bnr: 678

Hjemmelshaver: Janne Myhre

Seksjonsnummer: 1

Festenummer:

Andelsnummer:

Byggeår: 2015

Tomt: 5708m²

Kommune: Stange

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Janne Myhre

Befaringsdato: 04.06.2025

Fuktmåler benyttet: Protimeter MMS3

Vann: Offentlig

Avløp: Offentlig

Adkomst: Offentlig

OM TOMTEN:

Felles tomt på 5708m2. Flat tomt, felles areal med plen, beplantning og betongheller.

OM BYGGEMETODEN:

Leilighetsbygg oppført i 2015. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Grunnmur, garasje gulv og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong, etasjeskille i betong. Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre iflg. forrige tilstandsrapport. Isolerte yttervegger kledd med tegl og betongelementer. Flatt tak (ikke besiktiget). Vinduer, heve og skyve terrassedør med malte tre karmen og tre-lags energiglass fra 2014. Leilighet beliggende i byggets 2. etasje.

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:

- Leiligheten er tilknyttet felles brannvarsling og leiligheten er sprinklet. (automatisk brannslukning)
- Sameiet har egen pumpe for jordvarme, for bruk av varmt vann og gulvvarme.
- Fra takst for et år siden - når jeg kjøpte er det beskrevet at det er observert maur i overgang uteområdeglassveranda. Jeg har sprayet hele verandaen, og ikke merket noen maur når jeg har bod der.
- Det er elbillader på leilighetens parkeringsplass i kjelleren. Leverandør av strøm og lader er Elaway. Abonnement for leie av ladeboks (kr 309) + strøm på egen faktura pr. mnd. Det er mulig å kjøpe ut ladeboksen fra Elaway om ønskelig.

Hvert år blir det gjennomført service på:

- Brannvarslingsanlegget, fellesanlegg og hver enkelt leilighet, mars
 - Røkluker, mars
 - Sprinkelanlegg, juni
 - Kontroll varmeanlegg fellesanlegg og i hver enkelt leilighet, juni
 - Vask av garasjeanlegg, mai
 - Renhold av fellesanlegg, hver 14.dag
 - Vaktmester. Kontroll av fellesanlegg, hver 14.dag
 - Snørydding, strøing utføres av vaktmester på øvre og nedre plan.
 - Fellesareal nedre plan, felles med Rema 1000/Europris. Snørydding, strøing, vårrengjøring utføres av Lars Kr. Jensen.
- Ved overdragelse til ny eier så blir jeg med for å lese av gulvvarme, kaldt vann og varmt vann, samt nøkler. 3 stk nøkler for inngang utgangsdører og leilighet og 3 nøkler til postboks.
- Om dere ønske ytterligere opplysninger så ta kontakt. Hans Reidar Grøholt styreleder
Tulipanhagen 1 Holmlundvegen 3, 2312 Ottestad.
Mob.: 913 90 443
Mail: hans.groholt@outlook.com

Det er planlagt utbygging av på naboeiendom, Gartnerhagen. Bl.a så kommer det en blokk beliggende mot vårt sameie. Ved å logge in på Stange kommune sin hjemmeside så finner dere opplysninger der. Det er også sendt ut nabovarsel om utbygging av Gartnerhagen til alle leilighetseiere

Når det gjelder vedtekter så kan de legges frem om dere ønsker det. Her står det beskrevet hva leilighetseiere har å forholde seg til.

Det er tillat med husdyr.

Pr dags dato er det ingen planer når det gjelder større vedlikehold.

DOKUMENTKONTROLL:

Følgende ble fremlagt:

- Byggetegninger.
- Ferdigattest.
- Kommuneplan Arealdel 2023-2035.
- Utskrift grunnbok.
- Egenerklæring.
- Ledningskart.
- Seksjonering.
- Vedtekter for eierseksjonssameiet Tulipanhagen I.

- Årsmøte 2024.
- Reguleringsbestemmelser Tønseth Gartneri.
- Opplysninger om boligselskapet.
- Megleropplysninger.
- Kommuneplan Ottestad.
- Eiendomskart for eiendom 3413 - 16/678//1.
- Opplysninger om eiendomsskatt.
- DLE elsikkerhet kontroll 2018.
- Grunnkart.
- Kommuneplankart.
- Ligningsverdi.
- Matrikkelrapport.
- Nabolagsprofil.
- Ortofotorapportforeiendom3413-16/678//.
- Oversiktskart for eiendom 3413 - 16/678//.
- Pantebokkopi dokumenter og følgeskriv.
- Planopplysninger.
- Protokoll til årsmøte 2024 for Eierseksjonsse. Tulipanhagen I.
- Reguleringsplankart.
- Tegnforklaring reguleringsplankart.
- Vann og avløp med informasjon om vannmåler.
- Vegstatuskart for eiendom 3413 - 16/678//.- Årskontroll brannvarsling.

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

Vegger med malte slette flater og keramiske fliser.
Tak med malte slette flater og malte dekkeelementer.
Gulv med parkett og keramiske fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

- Malt alle overflater i leiligheten.
- Det er kjøpt et plass bygd HTH garderobeskap i gang kr 30 000,-
- Blending og lamell gardiner på alle vinduer og rullegardiner på glassveranda er kjøpt nytt i 2024 kostnad kr 70 000,-.

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 980,00,- Herav:
A konto oppvarming 491,00
A konto vann/avløp 382,00
Garasje 509,00
Felleskostnader 2598,00

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 målereglene, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2-etasje	72				67	5
Innglasset terrasse			17			
Terrasse				8		
SUM BYGNING	72		17	8		
SUM BRA	89					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje plass		14				14
Bod 2-etasje		10				10
SUM BYGNING		24				
SUM BRA	24					

BRA-i:

Gang, kjøkken, stue, 2 soverom, bad/vaskerom og bod/teknisk rom.

BRA-e:

Bod og garasje plass.

MERKNADER OM AREAL:

Areal er målt med laser.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Ingen merknader om andre bygningsdeler.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Skyet oppholdsvær og ca. 12 grader.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Janne Myhre.

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

Ansvarlig for rapporten:

Arild Hoberg

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

09/06/2025

Arild Hoberg

1. Våtrom**1.1 Bad/vaskerom****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/vaskerom fra byggeår 2015.

Keramiske fliser på vegg, malt slett himling med downlight, baderomsinnredning med slette fronter. Heldekkende servant med 1- greps blandebatteri, speil med integrert lys. Dusj med glassdører, garnityr og 1-greps blandebatteri. Vegghengt toalett.

Opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Det ble registrert riss i nederste veggflis i hjørne dusj.

Normal levetid for fliser og smøremembran på vegg før utskifting: 10 til 20år

**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 noe nedsenket dusjgrube og varmekabler med termostatsstyring.

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 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015

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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Slukmansjett er ført under klemring i sluk.

Merknader: Det ble fuktkontrollert med egnet kontrollutstyr, uten å registrere for høye fuktverdier.

Det er tidligere boret hull bak innredning ved servant. Ikke mulig å bore bak dusj, da bakvegg er sjakt/nabo og gang fellesareal i betong.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir ikke foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av membran er benyttet som fuktsikring under flis i denne konstruksjonen.

Dokumentasjon på membranarbeider ble ikke fremlagt.

Normal levetid for fliser og smøremembran på vegg før utskifting: 10 til 20år

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

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2015

- 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 fra byggeår med profilerte fronter og laminat benkeplate. Oppvaskkum og skyllekum med 1- greps bløndebatteri og avløpsrør av plast. Vannrør i plast (rør-i-rør). Kokeplate med induksjon, integrert komfyr og oppvaskmaskin. kjøll, frys. Komfyrvakt og Mekanisk avtrekksvifte.

Merknader: Kjøkken fremstår i god stand og godt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom fremstår i normal stand, med nymalte flater.

Merknader: Ingen avvik ble registrert, utover generelt vedlikehold av parkett.

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 2014.
Lyd og brannklassifisert inngangsdør.
Noen utvendige persienner og innvendige plisse gardiner.

Merknader: Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen, ingen feil ble registrert.
Heveskyvedør trenger å bli justert.
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 60år
Normal levetid for trevinduer før ny maling: 2 til 6år

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

- Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
- 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.
- Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.
- Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Innglasset terrasse på bakkeplan.

Glassdører på tre sider, med innvendig rullegardiner og betongheller på gulv.

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 2015

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon 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 spalte på innebygget systerne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Avløpsrør i plast/pvc på kjøkken og bad/vaskerom. Vannrør i plast/rør-i-rør system.

Fordelerskap for vannbåren varme og rør-i-rør er plassert i vegg mellom bod/teknisk rom og bad. Sameiet har egen pumpe for jordvarme, for bruk av varmt vann og gulvvarme.

Merknader: Det ble ikke registrert lekkasjer på befaringsdagen.

Rørsystemet i leiligheten blir sjekket årlig av aut. rørlegger firma, iflg. hjemmelshaver.

Lekkasjevann ser ut til å bli ført til garasje.

Sjekkliste fra Rørl. Arve Hagen AS ble fremlagt.



Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Varmt forbruksvann fra fellesanlegg.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2015

Det var sist inspisert i 2024

Det var rengjort i 2025

Anlegget ble sist fornyet i 2015

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.

Flexit balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader: Det blir skiftet filter 1 til 2 ganger i året. iflg. hjemmelshaver.
Rengjøring/inspeksjon blir utført via sameiet, iflg. hjemmelshaver.

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 2018 Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2015

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i Ukjent

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp 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 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 fremlagt samsvarserklæring.

400volt elektrisk anlegg.

El. anlegg med dokumentasjon og samsvarserklæring.

Sikringsskap med kursfortegnelse, overspenningsvern og jordfeil automater er plassert på teknisk rom/ bod.

El. billader i garasje.

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

Det lokale el-tilsynet (DLE) hadde tilsyn 2018, ingen feil eller mangler.

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.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Boligselskap: Eierseksjonssameiet Tulipanhagen I

Organisasjonsnr: 915489168

Seksjonseier: Myhre, Janne

Medeier:

Leilighetsnummer: 01

Adresse: Holmlundvegen 3, 2312 OTTESTAD

Seksjonsnummer: 1

Gnr. 16

Bnr. 678

- Ligningsverdi kr. 830 319

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad/vaskerom Overflate vegger og himling

Flis bør/må skiftes ut. Antatt kostnad ca. kr.7000,- inkl.mva.

1.1.3 Bad/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

Manglende dokumentasjon på membranarbeidene.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213250153	
Selger 1 navn	
Janne Myhre	
Gateadresse	
Holmlundvegen 3	
Poststed	Postnr
OTTESTAD	2312
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg Forsikring
Polise/avtalnr.	7770106

Document reference: 1213250153

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

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

Svar

Nei

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, fuktinnslag, 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

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

Beskrivelse

Fra taks for et år siden - når jeg kjøpte er det beskrevet at det er observert maur i overgang uteområde glassveranda. Jeg har sprayet hele verandaen, og ikke merket noen maur når jeg har bod der.

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er elbillader på leilighetens parkeringsplass i kjelleren. Leverandør av strøm og lader er Elaway. Abonnement for leie av ladeboks (kr 309) + strøm på egen faktura pr. mnd. Det er mulig å kjøpe ut ladeboksen fra Elaway om ønskelig.

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, tømmerarbeid 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: 1213250153

Tilleggs kommentar

Alle flater er nymalte. Det er kjøpt et plass bygd HTH garderobeskap i gang kr 30 000,- Blending og lammer gardinger på alle vinduer og rullegardiner på glassveranda er kjøpt nytt i 2024 kostnad kr 70 000,-

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 overtagelse. 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: 1213250153

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Janne Myhre	d8c9f5386e1e6c5dc434fe de8473694ded94a439	02.06.2025 08:52:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1213250153

- 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

Holmlundvegen 3 - Nabolaget Arstad/Maihaugen - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Tønseth	3 min
Totalt 14 ulike linjer	
0.3 km	
Hamar stasjon	9 min
Linje F6, RE10, RE11, R60	
4.4 km	
Oslo Gardermoen	52 min

Skoler

Hoberg skole (1-7 kl.)	6 min
408 elever, 29 klasser	
0.5 km	
Arstad skole (1-7 kl.)	15 min
264 elever, 16 klasser	
1.4 km	
Steinerskolen på Hedemarken (1-10 kl.)	5 min
206 elever, 12 klasser	
2.5 km	
Ottestad ungdomsskole (8-10 kl.)	16 min
279 elever, 21 klasser	
1.4 km	
Jønsberg landbruksskole	7 min
219 elever, 6 klasser	
7 km	
Stange videregående skole	10 min
550 elever, 23 klasser	
8 km	

«Stille, rent og pent»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

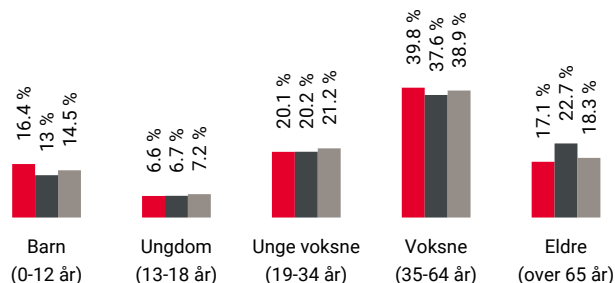
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Arstad/Maihaugen	1 441	648
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Holmlund barnehage (1-5 år)	8 min
83 barn	
0.7 km	
Hoberg barnehage (1-5 år)	9 min
45 barn	
0.8 km	
Steinerbarnehagen på Hedemarken (1-5...)	5 min
71 barn	
2.5 km	

Dagligvare

Rema 1000 Ottestad	1 min
Kiwi Ottestad	3 min
PostNord	0.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

Sport

⚽ Høgvollvegen ball-løkke	5 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
⚽ Hoberg skole	6 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
🚴 Spenst Ottestad	16 min	🚶
🚴 PDL Center Hamar	7 min	🚗

Boligmasse



54% enebolig
12% rekkehus
24% blokk
10% annet

«Rolig og landlig, men sentralt»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Vikasenteret

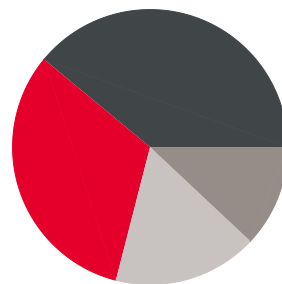
5 min 🚗



Boots apotek Vikasenteret

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
39% 6-12 år
12% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

46%

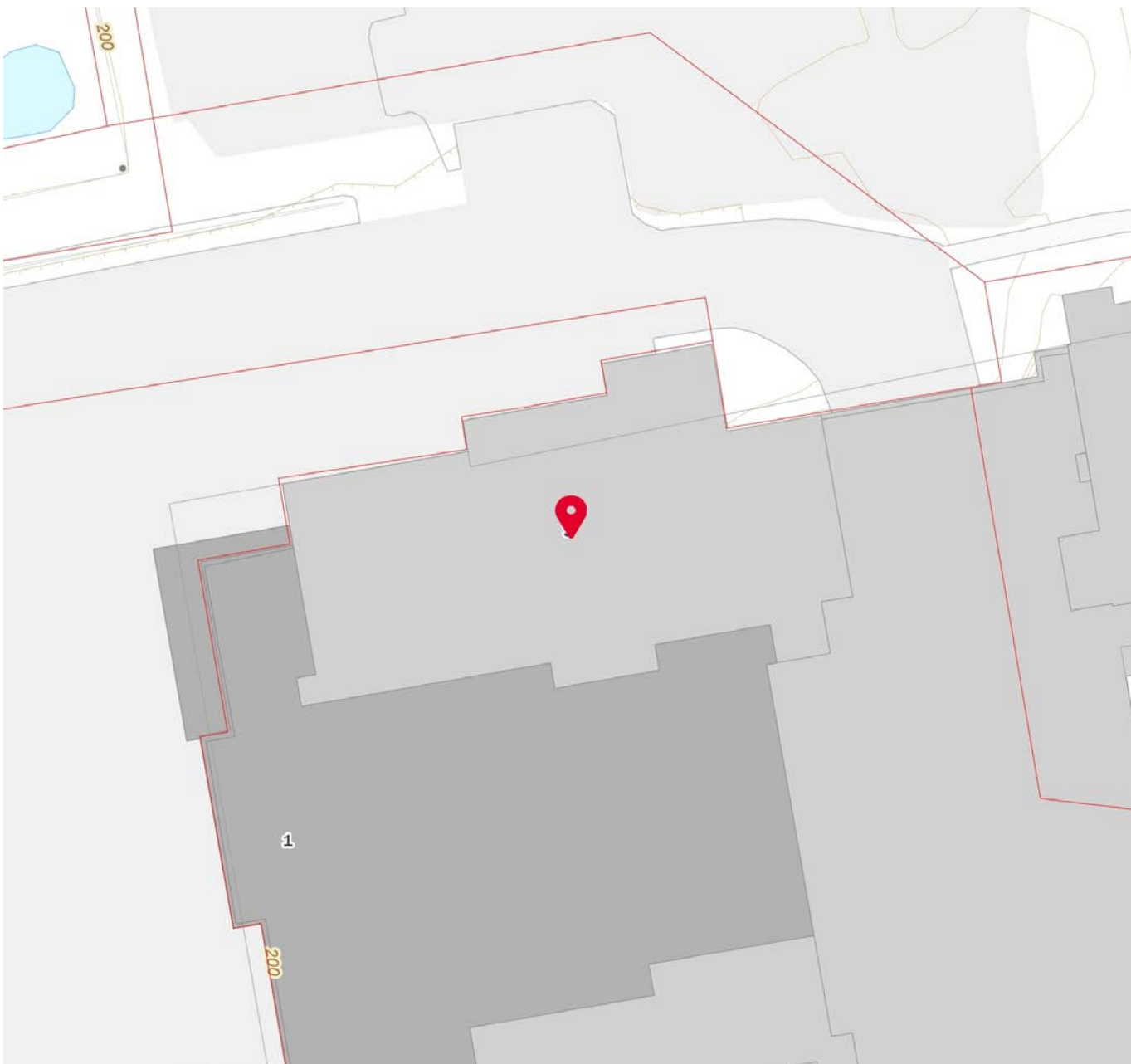
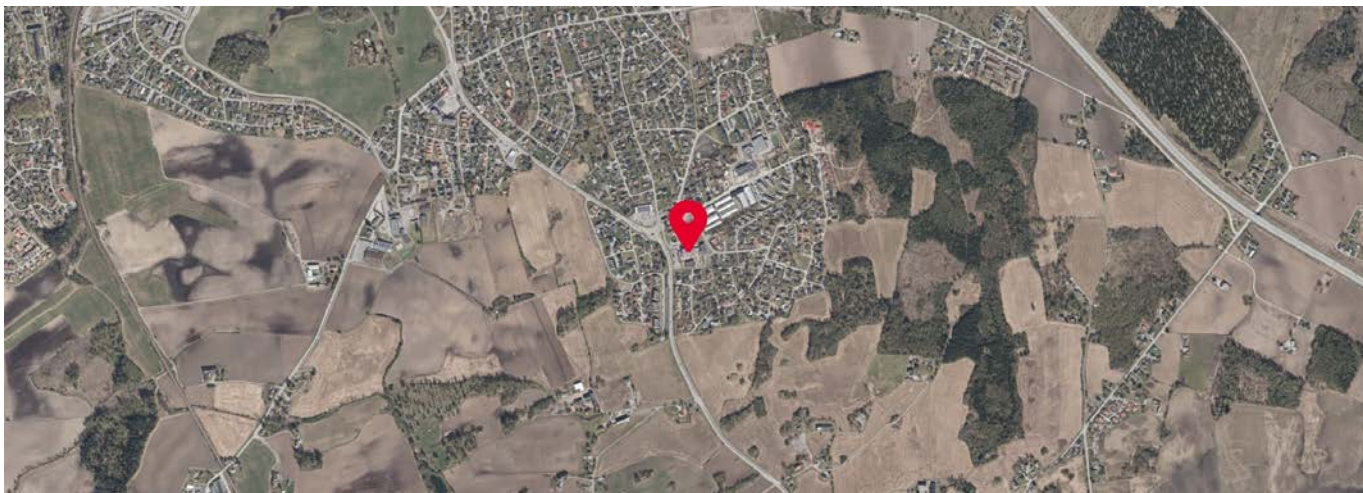
Arstad/Maihaugen

Hamar

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
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. PLUSdekningen 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,
telefon 22 99 99 99 eller epost 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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 avgis.
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: Holmlundvegen 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 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre