

aktiv.

Lars Gjøvikens veg 52, 2312 OTTESTAD

**SANDVIKA/OTTESTAS**



Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

## Fredrik Lien

**Mobil** 472 54 889

**E-post** fredrik.lien@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 390 000,-  
**Omkostn.:** Kr 84 750,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 476 140,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 809,-  
**Selger:** Azim Qasemi og  
Hamideh Qasemi

**Salgsobjekt:** Leilighet  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2013  
**BRA-i/BRA Total** 78 kvm/83 kvm  
**Tomtstr.:** 6856.6 kvm  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 8, bnr. 38  
**Snr.** 10  
**Oppdragsnr.:** 1213260064

# DITT NYE HJEM?

Her får en fin og romslig leilighet oppført i 2013. Leiligheten er gjennomgående og ligger i byggets 2. etasje. En inneholder entré hvor deler av flislagt gulv og adkomst til både bad, bod og to soverom. Delvis åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til balkong både fra stue og kjøkken. Leiligheten er lys og innbydende med tidløse farger- og materialvalg. Det er et rolig boligområde med kort vei til barnehager, skoler, bussforbindelse og fine turområder langs Mjøsa og Ottestadstien.

- Lyse og pene overflater
- Stor stue med utgang til balkong på ca. 6 m<sup>2</sup>
- Pent kjøkken med utgang til balkong på ca. 6 m<sup>2</sup>
- Fine felles uteområder
- Innvendig og utvendig bod



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	38
Egenerklæring .....	58
Energiattest .....	63
Nabolagsprofil .....	64
Budskjema .....	73

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 78 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 83 kvm

TBA: 19 kvm

### Bruksareal

2. etasje

BRA-i: 78 kvm Entré, stue, kjøkken, spisetue, to soverom bad og bod/teknisk rom.

BRA-e: 5 kvm Bod.

### TBA

19 kvm To balkonger og del av felles inngangsparti.

### Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for sameiet på ca. 6 856 m<sup>2</sup>. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i Sandvika i Stange kommune. Boligen ligger i et nyere etablert område med kort avstand til servicefasiliteter og flotte grøntområder. Området er rolig og skjermet med fine felles uteområder for sameiet. Her er det gressplen med både sitteplasser, bålpanne frukthage og lekeområdet for barna.

Vikasenteret med et godt utvalg av butikker ligger ca. 1,6 km unna. Her finner du blant annet apotek, Coop Extra, frisør, blomsterbutikk m.m. Det er ca. 4 km til Hamar sentrum hvor du finner flere koselige kaféer og restauranter og hyggelige nisjebutikker. I sentrum ligger også Kulturhuset som huser både kino og bibliotek og holder en rekke konserter og forestillinger året igjennom. Rett utenfor sentrumskjernen ligger CC Hamar med over 80 butikker og spisesteder.

Området har mange flotte turmuligheter. Du har den kjente Ottestadstien på ca. 15 km som går gjennom et frodig jordbruksområde, delvis gjennom åpent kulturlandskap og delvis gjennom skogholt. Det er svært kort veg ned til Mjøsa med fin strandlinje, med hyggelige hamnehager og bademuligheter.

Ca. 2 km fra leiligheten passerer også turstien Atlungstad Golfbane, som har 18 hull og er kjent som en av landets beste golfbaner. På vinterstid kjøres det skiløyper på jordene i nærområdet når forholdene tillater det. Det er også lekeplass i nærområdet.

Nedre Tømte barnehage er den nærmeste barnehagen og ligger kun noen få hundre meter fra boligen. Til Steinerbarnehagen er det ca. 400 meter, og det er omtrent det samme til Steinerskolen. Arstad barneskole og Ottestad ungdomsskole ligger ca. 1,3 km unna boligen.

Det er gangavstand til holdeplass for bybuss med avganger til Hamar sentrum og øvrige destinasjoner. Ca. 3,5 km til Hamar stasjon med gode tog- og bussforbindelser til store deler av Østlandet.

### **Byggemåte**

Utvendig:

Takflatene er tekket med folie. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Gesimsbeslag. Vannbrettbeslag på vinduer. Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med liggende panel. Synlig musebånd og lufting bak panel. Kledningen er sist overflatebehandlet i ca. 2023. Brannskillevegg mot naboleilighet utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret. Flattakkonstruksjon. Lukket og kledd takkonstruksjon. Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2012. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Brannklassifisert ytterdør til leiligheten. Montert i 2017 av entreprenør. Skyvedør med 3 lags isolerglass fra 2012. Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2012.

Adkomst til åpen balkong mot sør fra stue. Terrassebord er sist overflatebehandlet i 2026 av egeninnsats. Understøttet med tresøyler. Utført med terrassebord og beiset rekkverk. Lys og strøm. Areal på ca. 6 m<sup>2</sup>. Adkomst til åpen balkong mot nord fra kjøkken. Beiset terrassebord i 2026 av egeninnsats. Understøttet med tresøyler. Utført med terrassebord og beiset rekkverk. Lys og strøm. Areal på ca. 6 m<sup>2</sup>. Adkomst via utvendig trapp til fellesbalkong. Understøttet med tresøyler. Utført med terrassebord og beiset rekkverk. Adkomst til felles balkong via utvendig trapp. Ståltrinn. Utført med rekkverk av treverk.

Innvendig:

Gulvflater med parkett og fliser. Overflater med malte gipsplater. Himlinger med malte gipsplater. Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull. Stålpipeline.

Peisovn i stue. Gnistsikring utført med glassplate under ildsted. Boligtilsyn utført av feiervesenet i 2017, ingen avvik. Kompakte innerdører.

Utvendig bod:

Gulvflater med sponplater. Lagretgods gjorde at gulvflatene ikke ble besiktiget.

Overflater med gipsplater, malt panel og panel. Himling med gipsplater.

Lys og strøm. Malt ytterdør.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Sørli Takst AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG). For denne eiendommen er det gitt:

TG 2 (vesentlige avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- Veggkonstruksjon: Det er påvist råteskade nederste i panelbord ved balkongdør. Selger opplyser at saken er meldt til sameiet som har ansvar for utvendige forhold.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Slitte terrassebord.
- Innvendig overflater: Mangler 3 skruer til overgangslist i entré.
- Overflater Gulv på bad: Ujevne fuger.
- Sanitærutstyr og innredning på bad: Det er påvist liten avskaling i servant og fuktsvelling i sideplate.
- Overflater og innredning på kjøkken: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

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

TG IU (ikke undersøkt) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- Andre installasjoner: Nytt brannslukningsapparat. Montert røykvarsler. Fuktsikring og drenering. Overvannsrør for takrennedløp. Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Grunnmur og fundamenter. Støpt plate på mark og støpt ringmur. Isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?: Ja. Kjøkkenvifte byttet i 2017 av Boligbygeren Block Watne.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017.

Firmanavn: Block Watne

Beskrivelse av arbeidet: Kjøkkenvifte byttet.

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

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

### **Innhold**

Totale areal for alle bygg og rom:

BRA-i: 78 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 82 m<sup>2</sup>

TBA: 19 m<sup>2</sup>

Boligens bruksareal og romfordeling fordelt på etasje:

2. etasje

BRA-i: 78 m<sup>2</sup>. Entré, stue, kjøkken, spisestue, to soverom, bad og bod/teknisk rom.

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

Boligens øvrige areal:

TBA: 19 m<sup>2</sup>. To balkonger og del av felles inngangsparti.

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

Arealbegreper:

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

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

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

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Grunnpakke for TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

### **Parkering**

Parkering i felles carportanlegg. Parkering skjer ellers på felles parkeringsområder eller langs tilstøtende gater etter gjeldende bestemmelser.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige forsikring, polisenummer 90553117.

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2014, 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 2034.

Feiing ble utført siste gang i 2021. Tilsyn ble sist gang utført i 2023, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektirsitet:

- Gulvvarme på bad og ytterst i entré under fliser.
- Panelvoner på enkelte rom.

Vedfyring:

- Peisovn i stue.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

### **Informasjon om strømforbruk**

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

### **Energimerke**

C

### **Informasjon om energiklasse**

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

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 3 390 000

### **Omkostninger kjøper**

3 390 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

84 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

-----  
86 140 (Omkostninger totalt)

98 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

100 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

-----  
3 476 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 488 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 490 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 20 605,- i 2025. 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 2026 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr 2 302,-.
- Forbruk vann: Kr 53,34,- per kubikk.
- Forbruk kloakk: Kr 71,37,- per kubikk.
- Feie- og tilsynsgebyr: Kr 893,- (feiing 1 pipeløp hvert 2. år).
- Eiendomsskatt: Kr 6 051,-.

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

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 800 720 for år 2024.

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 202 880 for år 2024.

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig, gjeldende fra skatteåret 2026. Modellen baserer seg på omsatte boliger i grunnkretser og erstatter dagens løsning som er kommunebasert. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning for disse.

For primærbolig vil formuesverdien utgjøre 25% av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70% av overskytende markedsverdi. For sekundærbolig vil formuesverdien fortsatt utgjøre 100% av beregnet markedsverdi. Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet "Felleskostnader" og "Kommunale avgifter" påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet for TV og internett.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Eierbrøk**

78/4173

### **Felleskostnader inkluderer**

Per 13.04.2026 utgjør de månedlige felleskostnadene kr 2 809,-. Av disse går kr 686,- til TV/bredbånd, mens kr 2 123,- dekker bl.a. renovasjon, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, strøm på/i fellesareal samt honorar til styret, forretningsfører og revisor.

### **Kommentar fellesgjeld**

Sameiet har per salgsoppgavedato ingen fellesgjeld.

### **Andel fellesformue**

Kr 23 530 per 31.12.2025.

## Sameiet

### **Om sameiet**

Eierseksjonen er en del av Sameiet Sandvikatun 2 (org.nr. 913.664.892), bestående av totalt 54 eierseksjoner. Sameiet hadde et årsresultat i 2024 på kr 428 223,-. De disponible midlene var per 31.12.2024 kr 946 180,- og viser sameiets likviditet.

Sameiet ser nå på muligheten for å bygge tak over inngangspartier i 2. etasje på leilighetsbygg B. Dette for å forhindre evt. skader på inngangsdører og boddører. Styret inhenter nå kostnadstilbud på jobben. Når tilbud er innhentet vil det bli kalt inn til et ekstra ordinært årsmøte for å vurdere om arbeidene skal gjennomføres. Bli arbeidene vedtatt vil dette kunne føre til at sameiet må ta opp et lån, som igjen vil kunne føre til økte månedlige felleskostnader for seksjonseierne.

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.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for seksjonseierne kan bli endret som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i eierseksjonssameiets styre og/eller årsmøte. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år. Årsmøter avholdes som regel i perioden mars-mai. Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

#### **Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

#### **Styregodkjennelse**

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

#### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

#### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Det gjennomføres vanligvis dugnad i sameiet 1-2 ganger i året.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

OBOS Innlandet - sameier og frittstående borettslag

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 8, bruksnummer 38, seksjonsnummer 10 i Stange kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eierseksjonen:

- Dagboknr. 1016574, tinglyst den 03.11.2016. Gjelder bestemmelse om vann-/kloakkledning. Stange kommune har rett til å ha liggende og utføre drift og vedlikehold av vann- og avløpsledninger over eiendommen, samt ha adkomst for nødvendig vedlikehold, utbedring og evt. utskiftning av det aktuelle anlegget.

Det er tinglyst seksjonering med dagboknr. 491299, den 17.06.2013.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for 4 stk. firemannsbolig og 2 stk. tomannsbolig i 2017.

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

### **Vei, vann og avløp**

Adkomst til sameiets eiendom fra offentlig vei. Sameiets bygningsmasse er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via felles private stikkledninger.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for Nedre Tømte, fra 2009.

Reguleringsformål for eiendommen er boliger, felles parkeringsplass, annet fellesareal, felles avkjørsel, felles lekeareal og kjørevei. Eiendommen omfattes av kommuneplan for Stange kommune 2023-2035), hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til bebyggelse og anlegg. Eiendommen ligger i hensynssone H220 gjeldende gul sone for støy iht. T-1442. Ny kommuneplan er under arbeid. Per salgsoppgavedato er det ikke kjent med at dette planarbeidet medfører endringer for eiendommen. Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Ottestad fra 2011, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til fremtidig boligområde.

Det gjøres oppmerksom på at Sandvika er et område i utvikling. Området vest for boligen er regulert til boligformål og det må påregnes byggearbeider her i fremtiden. Det er planlagt utbygging av eiendom med gnr./bnr. 7/153 og 8/63 som ligger vest for eiendommen. Her skal det føres opp leilighets bygg på 4. etasjer pluss småhusbebyggelse. Byggestøy og anleggstrafikk må påregnes i byggeperioden.

### **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**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Konsesjon**

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

## Kontraksgrunnlag

### Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt en fast provisjon på kr 30 000,- ved gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 27 500,-), søk i eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2 190,-), innhenting av opplysninger og tinglysning av sikringsobligasjon (kr 18 045,-) samt gebyr for betalingsutsettelse (kr 4 750,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på fast provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

**Ansvarlig megler**

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

**Ansvarlig megler bistås av**

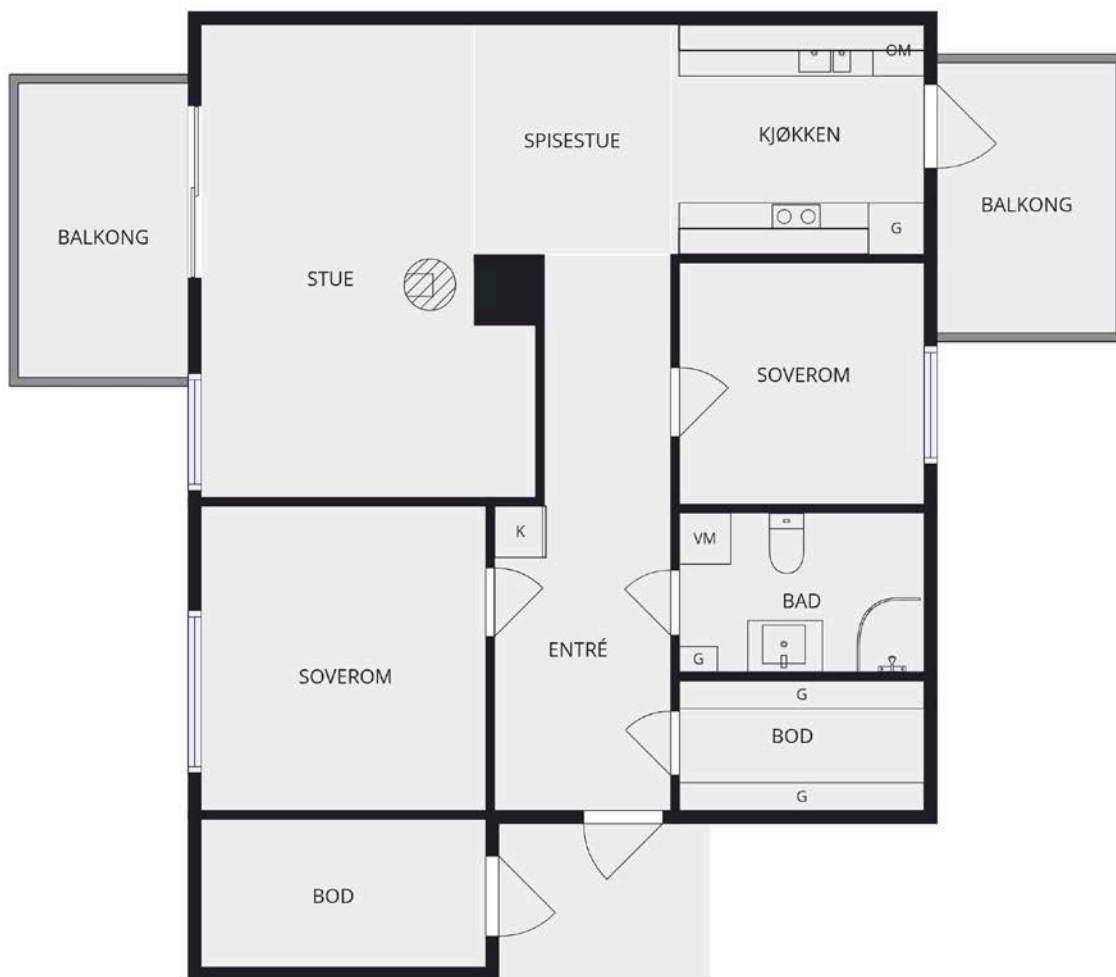
Katrine Bakken Larsen  
Eiendomsmegler  
katrine.bakken.larsen@aktiv.no  
Tlf: 404 84 799

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

27.04.2026



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Velkommen til Lars Gjøvikens veg 52! Foto: Christian Aas.



Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og er lys og romslig.



Du får en lys og åpen stue- og kjøkkenløsning med innredning med hvite, glatte fronter.



Hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser er integrert og medfølger i handelen.



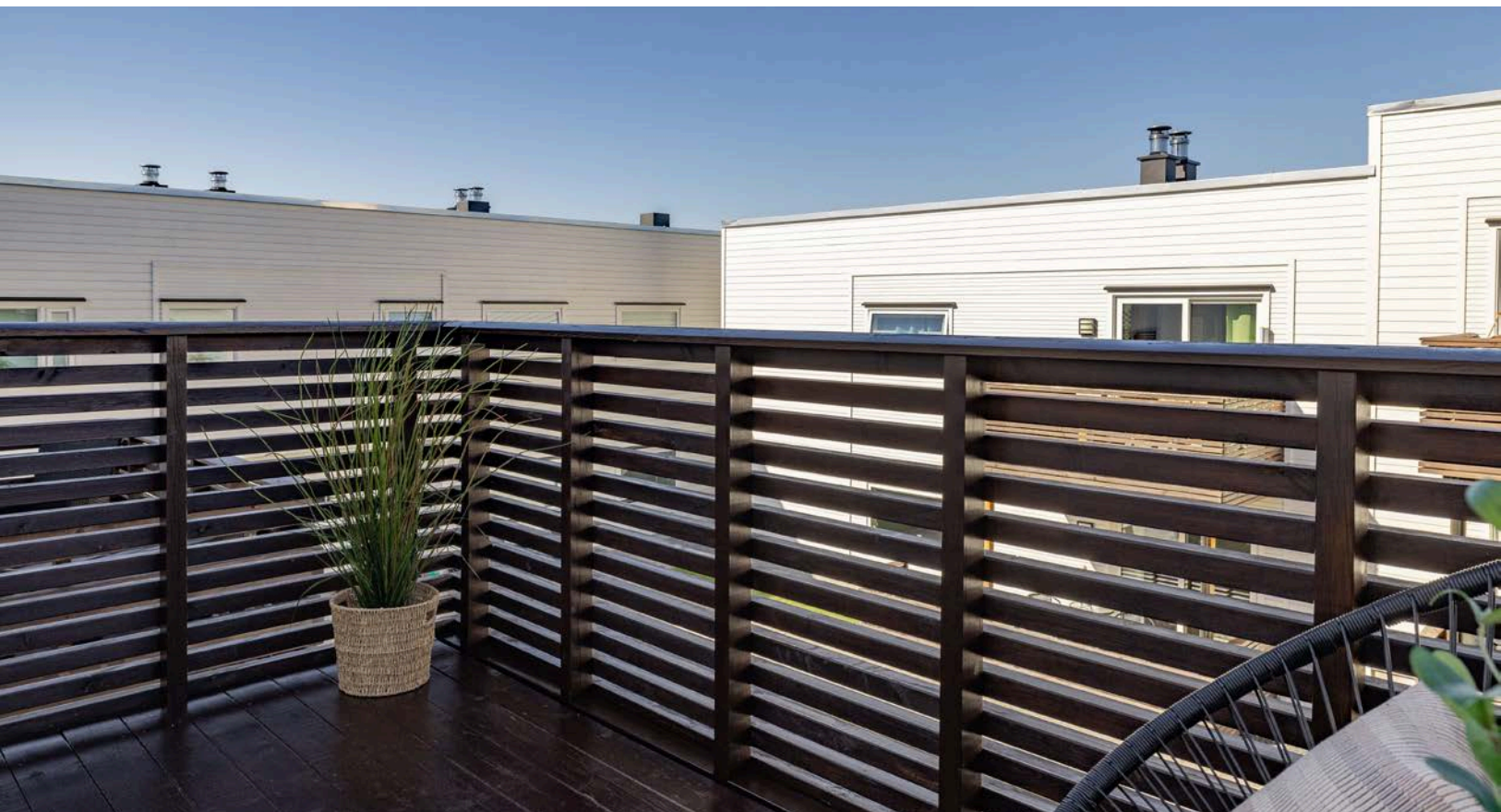
Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskum i rustfritt stål med liten skyllekum. Kitchen boards i benkeryggen for enkel rengjøring.



Fra kjøkkenet er det utgang til balkong.



Balkongen er på ca. 6 m<sup>2</sup> og vender mot nordøst - et perfekt sted for morgenkaffen.



Her er det plass til sittegruppe, planter og annet ønskelig.



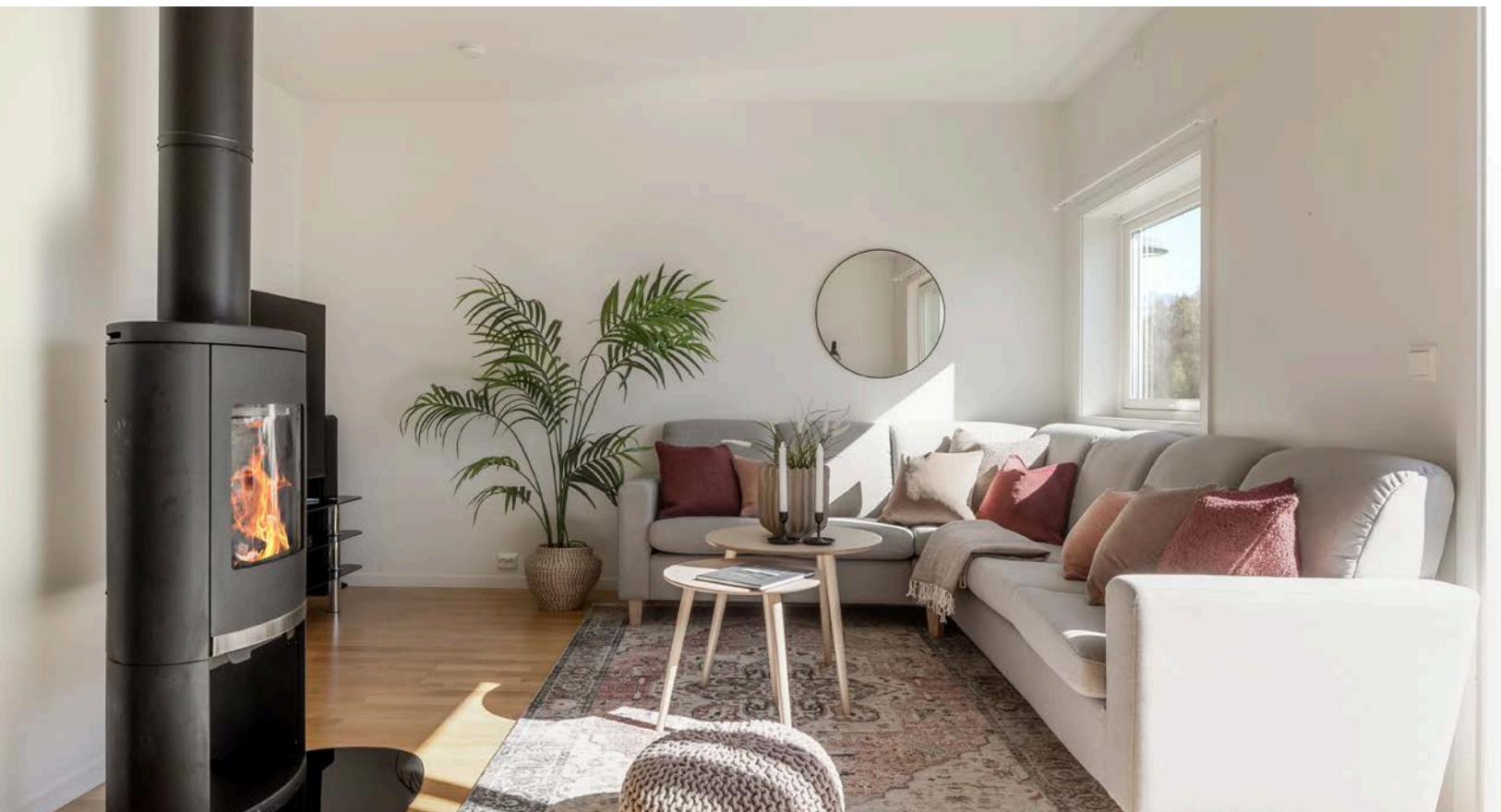
Leiligheten har parkett på gulvet og hvitmalt gipsoverflater.



Det er plass til et romslig spisestuebord mellom kjøkkenet og stua.



Hyggelig sofakrok med plass til en god sofa med tilhørende TV-møblement.

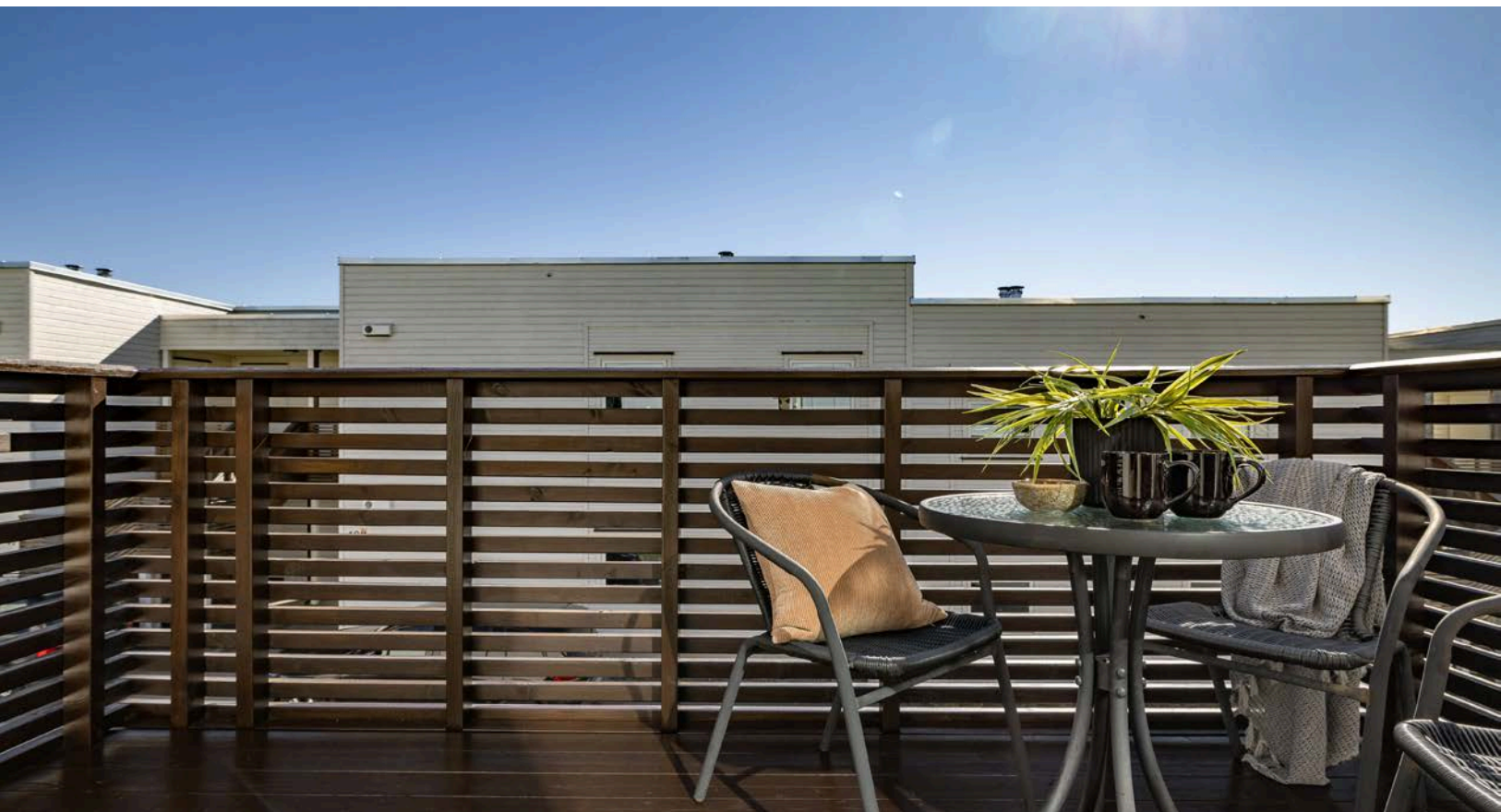


I stua er det montert peisovn for lun og god varme.





Fra stua er det utgang til den sør- vestvendte balkongen.



Også denne balkongen er på ca. 6 m<sup>2</sup>.

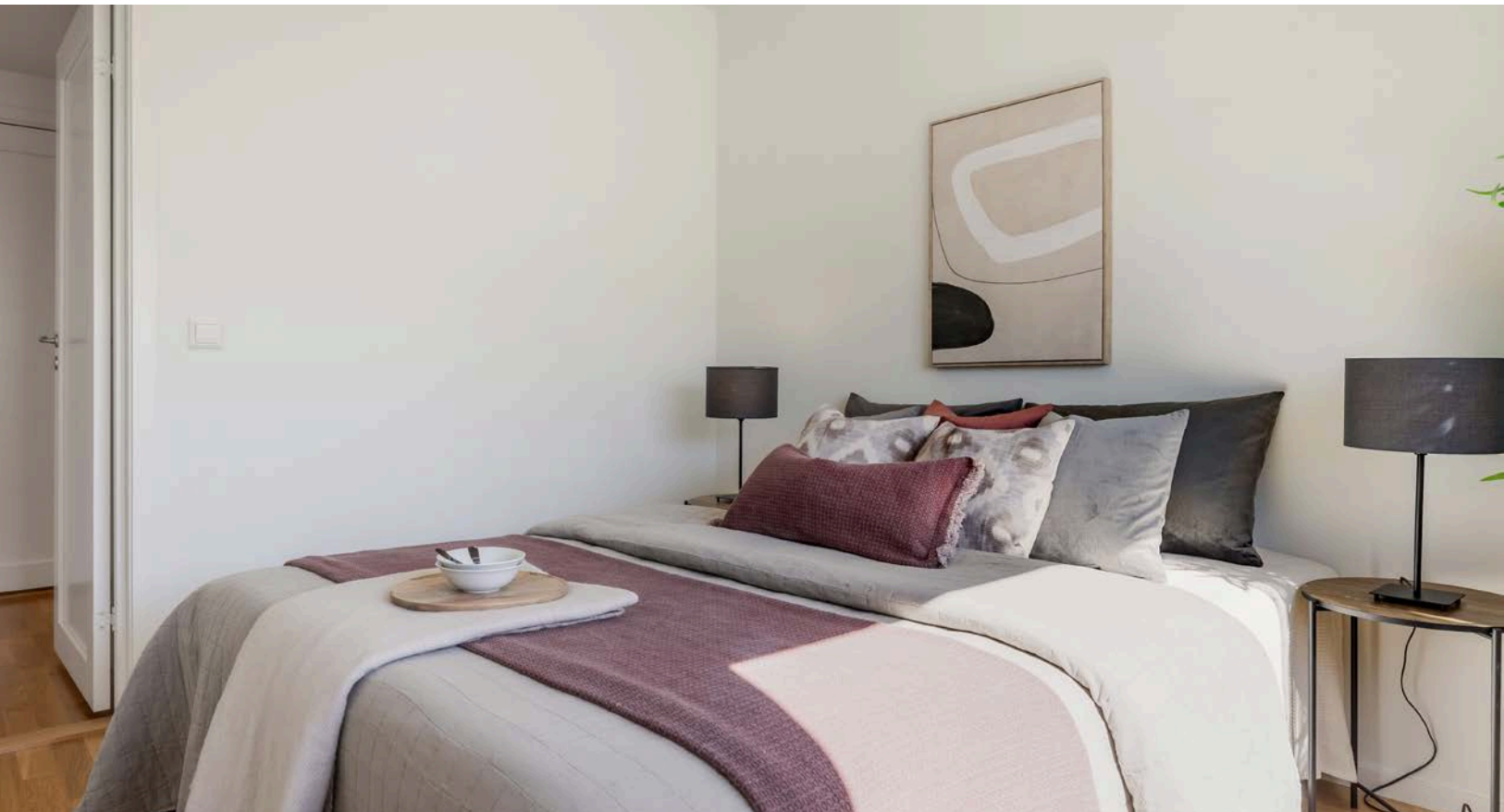


Det fint sted å samle familie og venner for å nyte noen herlige sommerdager.





Leiligheten har to soverom. Dette er det største.



Her er det plass til seng med tilhørende nattbord.



Det er godt med garderobeskap på rommet.



Soverom nummer to egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Her er det plass til seng, skrivebord, leker og det medfølgende garderobeskapet.



Pent, flislagt bad med elektrisk gulvvarme.



Soverommene varmes opp med elektrisk varme fra panelovner.



Badet er utstyrt med veggmontert toalett og har opplegg for vaskemaskin.



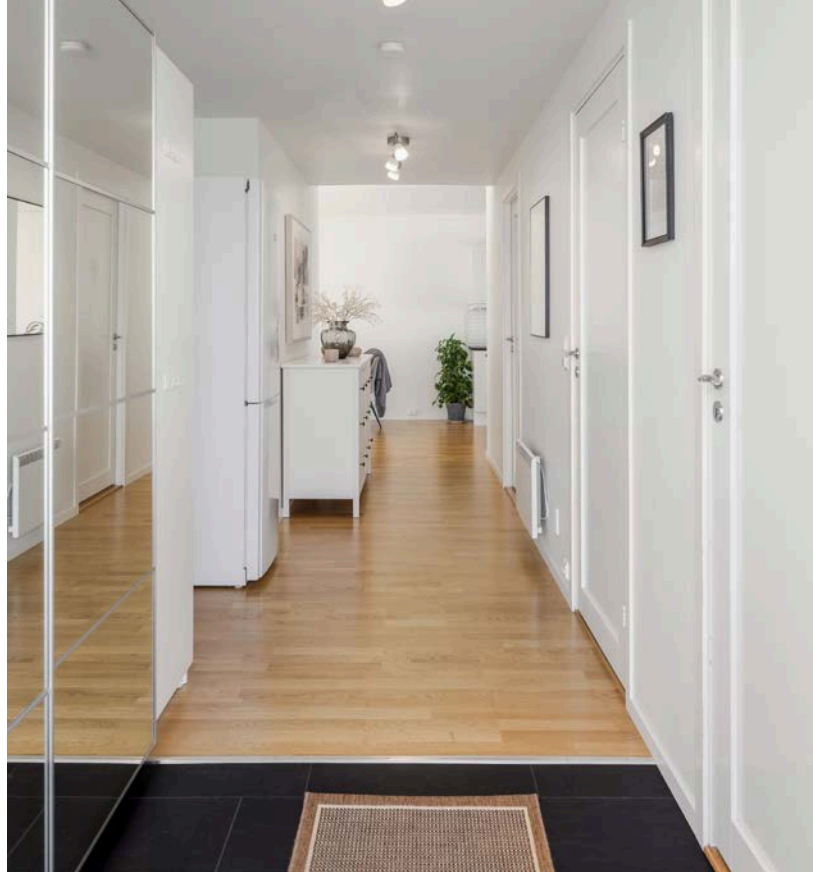
Badet har dusjnise med innfellbare dusjdører og vegghengt dusjbatteri.



Baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant. Speil med lys i overkant av servanten. I tillegg er det et veggskap for ekstra oppbevaring.



Inngangsparti med adgang til utebod på ca. 5 m<sup>2</sup>.



Lys og praktisk entré med flislagt gulv med varmekabler i den ytterste delen. Det er montert skyvedørgarderobe.



Fine felles uteområder med blant annet benker, bord, huskestativ og sandkasse.



Leiligheten ligger i et rolig boligområde i Sandvika i Ottestad.



Parkeringsplass i felles carportanlegg følger leiligheten.


# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Lars Gjøvikens veg 52 , 2312 OTTESTAD

 STANGE kommune

 gnr. 8, bnr. 38, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m<sup>2</sup> BRA-i: 78 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 24.04.2026

Oppdragsnr.: 14566-2017

Eiendomsverdi ref nr: VR3423

Autorisert foretak: Sørlie Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørlie



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

# Sørli Takst AS

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.

## Rapportansvarlig



Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

971 22 916



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med folie.  
Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Gesimsbeslag.  
Vannbrettbeslag på vinduer.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Yttervegg kledd med liggende panel.  
Synlig musebånd og lufting bak panel.  
Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2023  
Brannskillevegg mot naboileilighet utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

Flattakkonstruksjon.  
Lukket og kledd takkonstruksjon.

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2012.  
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Brannklassifisert ytterdør til leiligheten. Montert i 2017 av entreprenør.  
Skyvedør med 3 lags isolerglass fra 2012.  
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2012.

Adkomst til åpen balkong mot sør fra stue.  
Terrassebord er sist overflatebehandlet i 2026 av egeninnsats.  
Understøttet med tresøyler.  
Utført med terrassebord og beiset rekkverk.  
Lys og strøm.  
Areal på ca. 6m<sup>2</sup>

Adkomst til åpen balkong mot nord fra kjøkken.  
Beiset terrassebord i 2026 av egeninnsats.  
Understøttet med tresøyler.  
Utført med terrassebord og beiset rekkverk.  
Lys og strøm.  
Areal på ca. 6m<sup>2</sup>

Adkomst via utvendig trapp til fellesbalkong.  
Understøttet med tresøyler.  
Utført med terrassebord og beiset rekkverk.

Adkomst til felles balkong via utvendig trapp.  
Ståltrinn.  
Utført med rekkverk av treverk.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med parkett og fliser.  
Overflater med malte gipsplater.  
Himlinger med malte gipsplater.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Stålpipes.  
Peisovn i stue.  
Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.  
Boligtilsyn utført av feiervesenet i 2017, ingen avvik.

Kompakte innerdører.

Utvendig bod:  
Gulvflater med sponplater.  
Lagretgods gjorde at gulvflatene ikke ble besiktiget.  
Overflater med gipsplater, malt panel og panel.  
Himling med gipsplater.  
Lys og strøm.  
Malt ytterdør.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeåret.  
Fremlagt ferdigattest.  
Overflater med fliser.  
Himling med malte plater.  
Gulvflater med fliser.  
Varmekabler i baderomsgulv.  
Ca. 2 cm fall ved terskel til topp slukrist.  
1:100 fall i dusjsone.  
Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.  
Plastsluk.  
Synlig slukmansjett i sluk.  
Bad/vaskerom med opplegg for vaskemaskin, glassdører, veggghengt dusj, veggghengt toalett, servant, ettgrep blandebatteri og skuffer.  
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under veggghengt toalett.  
Balansert ventilasjon.  
Tilluftspalte under dør.  
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

HTH innredning fra byggeåret.  
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, skuffer, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blandebatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.  
Integrert kjøll, koketopp, oppvaskmaskin og stekeovn.  
Montert komfyrvakt over koketopp.  
Kjøkkenventilator. Montert i 2017 av entreprenør.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran og vannmåler montert på teknisk rom.  
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.  
Koblingskap for vannrør i vegg på teknisk rom.  
Montert lekkasjestopper med fuktfølger.  
Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Leiligheten varmes opp med vedfyring og elvarme.  
Varmekabler i baderomsgulv og del med fliser i entré.

Varmtvannsbereder plassert på teknisk rom, 200 liter fra 2012.  
Fast tilkoblet. Montert lekkasjestopper.

# Beskrivelse av eiendommen

Nytt brannslukningsapparat.  
Montert røykvarsler.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i teknisk rom.  
Kursene er merket.  
Montert strømmåler.  
Skjult ledningsnett.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med jord - morenemasser.  
Overvannsrør for takrennenedløp.  
Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.  
Støpt plate på mark og støpt ringmur.  
Isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

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

[Gå til side](#)

Balkong

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### **Boligbygg med flere boenheter**

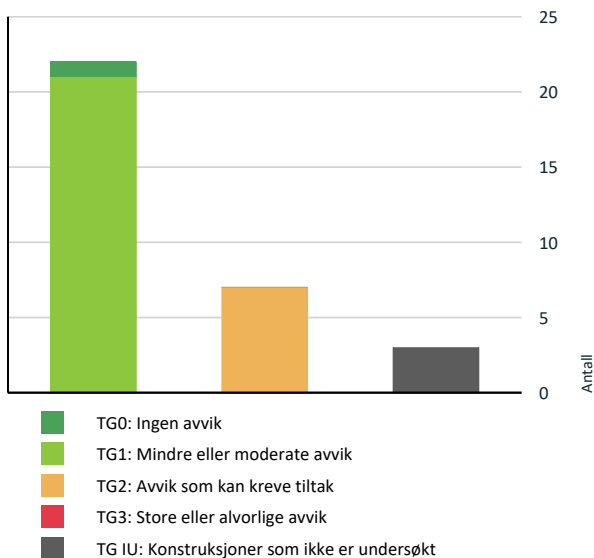
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### **Biloppstillingsplass i felles carportanlegg**

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets normer, byggeforskrifter, regler og lovverk.

Leiligheten er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger utover det som er anført i taksten.

Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Tilstandsrapporten gjelder kun Leiligheten.

Carportanlegg er kun enkelt beskrevet.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** [Gå til side](#)

**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)

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

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** [Gå til side](#)

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

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

**Våtrom > Leiligheten i 2.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

**Våtrom > Leiligheten i 2.etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

**Kjøkken > Leiligheten i 2.etasje > Stue/kjøkken/spisestue > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

**Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2013

**Kommentar**  
Eiendomsverdi.no

**Anvendelse**

Hjemmelshavere bor i leiligheten.

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Takflatene er tekket med folie.  
Taket er besiktiget fra takfot i stige.



### TG 1 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Gesimsbeslag.  
Vannbrettbeslag på vinduer.

### TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Yttervegg kledd med liggende panel.  
Synlig musebånd og lufting bak panel.  
Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2023  
Brannskillevegg mot naboileilighet utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist råteskade nederste i panelbord ved balkongdør.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Råteskadet panel bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen.  
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere råteskader og svekkelse av konstruksjonen.

Eier opplyser: Skade er meldt til styret i sameiet.



### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Flattakkonstruksjon.  
Lukket og kledd takkonstruksjon.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2012.  
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Årstall: 2012      Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Brannklassifisert ytterdør til leiligheten. Montert i 2017 av entreprenør.  
Skyvedør med 3 lags isolerglass fra 2012.  
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2012.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Adkomst til åpen balkong mot sør fra stue.  
Terrassebord er sist overflatebehandlet i 2026 av egeninnsats.  
Understøttet med tresøyler.  
Utført med terrassebord og beiset rekkverk.  
Lys og strøm.  
Areal på ca. 6m<sup>2</sup>

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

### Beskrivelse

Adkomst til åpen balkong mot nord fra kjøkken.  
Beiset terrassebord i 2026 av egeninnsats.  
Understøttet med tresøyler.  
Utført med terrassebord og beiset rekkverk.  
Lys og strøm.  
Areal på ca. 6m<sup>2</sup>

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

### Beskrivelse

Adkomst via utvendig trapp til fellesbalkong.  
Understøttet med tresøyler.  
Utført med terrassebord og beiset rekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitte terrassebord.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrassebordene bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å forhindre ytterligere slitasje og redusert levetid.  
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til oppsprekking, råte og økt risiko for skader på konstruksjonen.

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Adkomst til felles balkong via utvendig trapp.  
Ståltrinn.  
Utført med rekkverk av treverk.

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Gulvflater med parkett og fliser.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Mangler 3 skruer til overgangslist i entré.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres nye skruer i overgangslisten i entréen for å sikre at listen sitter forsvarlig. Manglende skruer kan føre til at listen løsner, noe som kan medføre snublefare og skade på gulvflater.



## TG 1 Overflater - 1

### Beskrivelse

Overflater med malte gipsplater.  
Himlinger med malte gipsplater.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Stålpipe.  
Peisovn i stue.  
Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.  
Bolitilsyn utført av feiervesenet i 2017, ingen avvik.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Kompakte innerdører.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Utvendig bod:  
Gulvflater med sponplater.  
Lagretgods gjorde att gulvflatene ikke ble besikktiget.  
Overflater med gipsplater, malt panel og panel.  
Himling med gipsplater.  
Lys og strøm.  
Malt ytterdør.

## VÅTROM

### LEILIGHETEN I 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeåret.  
Fremlagt ferdigattest.



### LEILIGHETEN I 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Overflater med fliser.

Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.

Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.

Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynlig at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget.

Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.

Himling med malte plater.

### LEILIGHETEN I 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 2 cm fall ved terskel til topp slukrist.

1:100 fall i dusjsone.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ujevne fuger.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ujevne fuger bør utbedres.

### LEILIGHETEN I 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Plastsluk.

Synlig slukmansjett i sluk.



### LEILIGHETEN I 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Bad/vaskerom med opplegg for vaskemaskin, glassdører, vegghengt

dusj, vegghengt toalett, servant, ettgreps blandebatteri og skuffer.

Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist liten avskaling i servant og fuktsvelling i sideplate.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utbedres avskaling i servant og fuktsvelling i sideplate for å forhindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader og forringelse av materialene.



#### LEILIGHETEN I 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

##### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

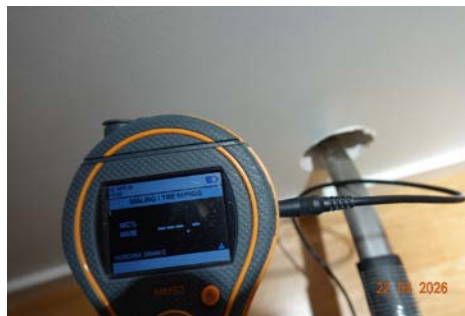
Balansert ventilasjon.  
Tilluftspalte under dør.

#### LEILIGHETEN I 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

##### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



#### KJØKKEN

#### LEILIGHETEN I 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

##### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

HTH innredning fra byggeåret.  
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, skuffer, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.  
Integrert kjøll, koketopp, oppvaskmaskin og stekeovn.  
Montert komfyrvakt over koketopp.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



# Tilstandsrapport



LEILIGHETEN I 2.ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

## ! TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Kjøkkenventilator. Montert i 2017 av entreprenør.



## ! TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## ! TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Stoppekran og vannmåler montert på teknisk rom.  
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.  
Koblingskap for vannrør i vegg på teknisk rom.  
Montert lekkasjestopper med fuktføler.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre korrekt identifisering og vedlikehold av rørsystemet. Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk ved reparasjoner og økt risiko for feil håndtering, noe som kan forverre eventuelle skader.



## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.



## ! TG 1 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Leiligheten varmes opp med vedfyring og elvarme.  
Varmekabler i baderomsgulv og del med fliser i entré.

## ! TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereider plassert på teknisk rom, 200 liter fra 2012.  
Fast tilkoblet. Montert lekkasjestopper.

Årstall: 2012      Kilde: Produksjonsår på produkt

## ! TG IU Andre installasjoner

### Beskrivelse

Nytt brannslukningsapparat.  
Montert røykvarsler.

# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i teknisk rom.  
Kursene er merket.  
Montert strømmåler.  
Skjult ledningsnett.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2013**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Fremlagt samsvarserklæring fra 2013.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

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



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn med jord - morenemasser.

### TG IU Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Overvannsrør for takrennedløp.  
Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

### TG IU Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Støpt plate på mark og støpt ringmur.  
Isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

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

# Tilstandsrapport

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

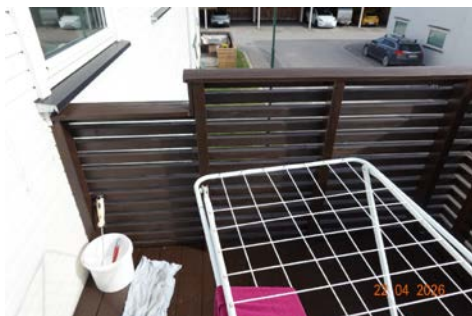
Balkong

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Del med rekkverk på balkong er ca. 85 cm.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

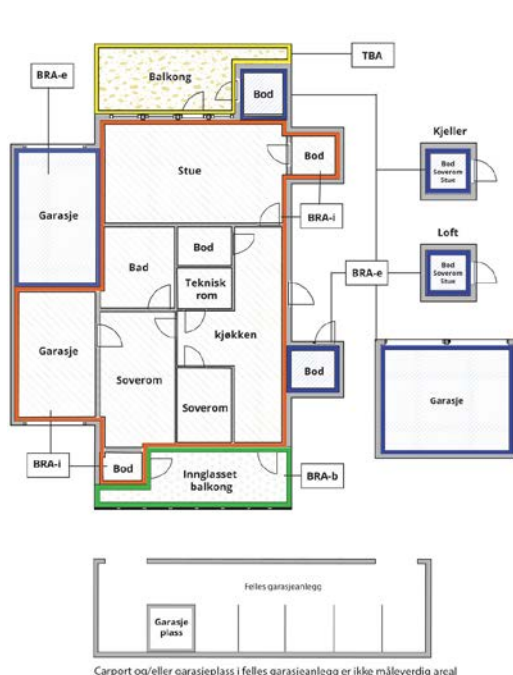
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leiligheten i 2.etasje	78			78	19
Utvendig bod		5		5	
<b>SUM</b>	<b>78</b>	<b>5</b>			<b>19</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>83</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leiligheten i 2.etasje	Entré/gang, teknisk rom, soverom, bad/vaskerom, soverom 2, stue/kjøkken/spisestue		
Utvendig bod		Bod	

#### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.  
1/2 av arealet til felles balkong er medatt under TBA.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Biloppstillingsplass i felles carportanlegg

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
--------	----------------------------	-----------------------------	----------------------------

#### Kommentar

Biloppstillingsplass i felles carportanlegg, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 13 m<sup>2</sup>

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Erik Sørli	Takstingeniør
	Azim Qasemi	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3413 STANGE	8	38		10		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Lars Gjøvikens veg 52

### Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Hamideh Qasemi

1/2 Hjemmelshaver: Azim Qasemi

### Kommentar

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: Kr. 2 809,10,-

Herav:

Pr. dags dato

Felleskostn. fordelt etter seksjonsbrøk Kr. 1576,05,-

TV/bredbånd 686,00

Felleskostnader lik fordeling Kr. 547,05,-

### Eierandel

78 / 4173

### Forretningsfører

OBOS

### Felles formue

Kr. 23 530

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet i 4.mannsbolig beliggende i Sandvika i Stange kommune.

Veletablert boligfelt med leiligheter.

Fin beliggenhet, leilighet med balkong orientert mot sør.

Hamar sentrum ca. 3,5 km

### Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

### Om tomten

Felles eiet tomt.

Opparbeidet med gressplen og variert beplantning.

Asfalterte veier ved bygget.

Gangstier belagt med belegningsstein.

Indre gårdsrom med lekeplass.

## Forsikring

### Selskap

Tryg Forsikring

### Avtalenr

### Type

### Forsikringssum

### Årlig premie

### Kommentar

Generell bygningsforsikring er ivaretatt av sameiet.

## Bygninger på eiendommen

### Biloppstillingsplass i felles carportanlegg



#### Anvendelse

Biloppstilling.

#### Byggeår

#### Kommentar

Ukjent byggeår.

#### Standard

Standard fra byggeåret.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Biloppstillingsplass i felles carportanlegg:

Asfaltert gulv. Sokkel av betong.

Yttervegg av betong mot terreng. Synlig grunnmursplast over terreng.

Oppført i bindingsverk, sannsynligvis uisolert.

Overflater med gipsplater.

Himling med gipsplater.

Yttervegg kledd med liggende panel.

Lukket og kledd takkonstruksjon.

Takkonstruksjonen er understøttet med limtredragere og tresøyler ned på støpte fundamenter.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpapp.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Isbordbeslag.

Lys og strøm.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	24.04.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Hamideh Qasemi

Azim Qasemi

---

## Boligen

Lars Gjøvikens Veg 52

2312 Ottestad

3413-8/38/0/10

- ◆ Boligen ble kjøpt 2017
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**



Kjøkkenvifte byttet i 2017 av Boligbygeren Block Watne.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

**Firmanavn:** Block Watne

**Beskrivelse av arbeidet:** Kjøkkenvifte byttet

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

**Lars Gjøvikens veg 52, 2312 OTTESTAD**

Dato for energimerking

**13.04.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-280751**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**300254165**

Gårdsnummer

**8**

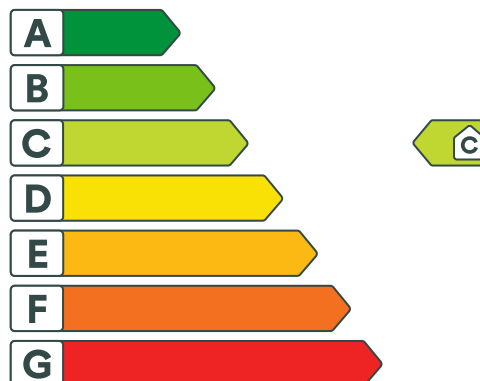
Bruksnummer

**38**

Seksjonsnummer

**10**

Bruksenhetsnummer

**H0201**


## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**2013**

Bygningstype

**Firemannsbolig**

Bruksareal

**78,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**78,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**


## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**124,70 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**150,33 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**11 726 kWh**

# Nabolagsprofil

Lars Gjøvikens veg 52 - Nabolaget Mjøsli/Gyrud - vurdert av 92 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Tokstادتunet Linje B25, 674, 680, 687, 689	2 min 0.2 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	6 min 3 km
Oslo Gardermoen	54 min

## Skoler

Steinerskolen på Hedemarken avd grun... 210 elever, 14 klasser	5 min 0.5 km
Arstad skole (1-7 kl.) 259 elever, 16 klasser	13 min 1.2 km
Ottestad ungdomsskole (8-10 kl.) 263 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Storhamar videregående skole 410 elever	11 min 5.4 km
Hamar katedralskole 1300 elever	12 min 5.9 km

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

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

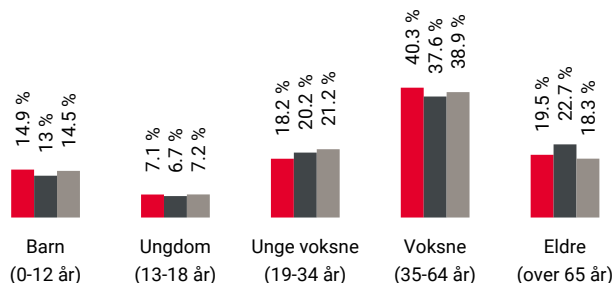
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Godt vennskap 76/100

## Aldersfordeling



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


## Barnehager


Nedre Tømte barnehage (1-5 år) 83 barn	3 min 0.3 km
Steinerbarnehagen på Hedemarken (1-5... 67 barn	4 min 0.4 km
Bekkelaget barnehage (1-6 år) 41 barn	12 min 1 km

## Dagligvare

Coop Extra Vikasenteret Post i butikk	16 min 1.4 km
Spar Bekkelaget Post i butikk, PostNord	17 min 1.5 km

## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel



### Støynivået

Lite støynivå 93/100



### Trafikk



Lite trafikk 92/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

## Sport

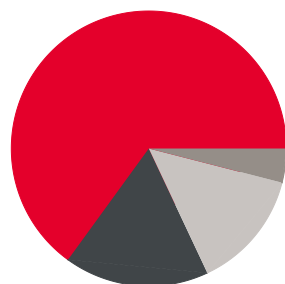
 Skolevegen balløkke 3 min   
Ballspill 0.3 km

 Steinerskolen, Stange Balløkke 4 min   
Ballspill 0.4 km

 Spenst Ottestad 21 min 


 PDL Center Hamar 4 min 


## Boligmasse



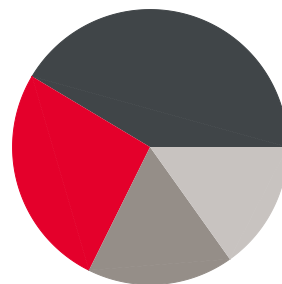
 65% enebolig  
 17% rekkehus  
 4% blokk  
 14% annet





## Varer/Tjenester

 Vikasenteret 18 min 

 Boots apotek Vikasenteret 18 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



 26% i barnehagealder  
 41% 6-12 år  
 17% 13-15 år  
 15% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

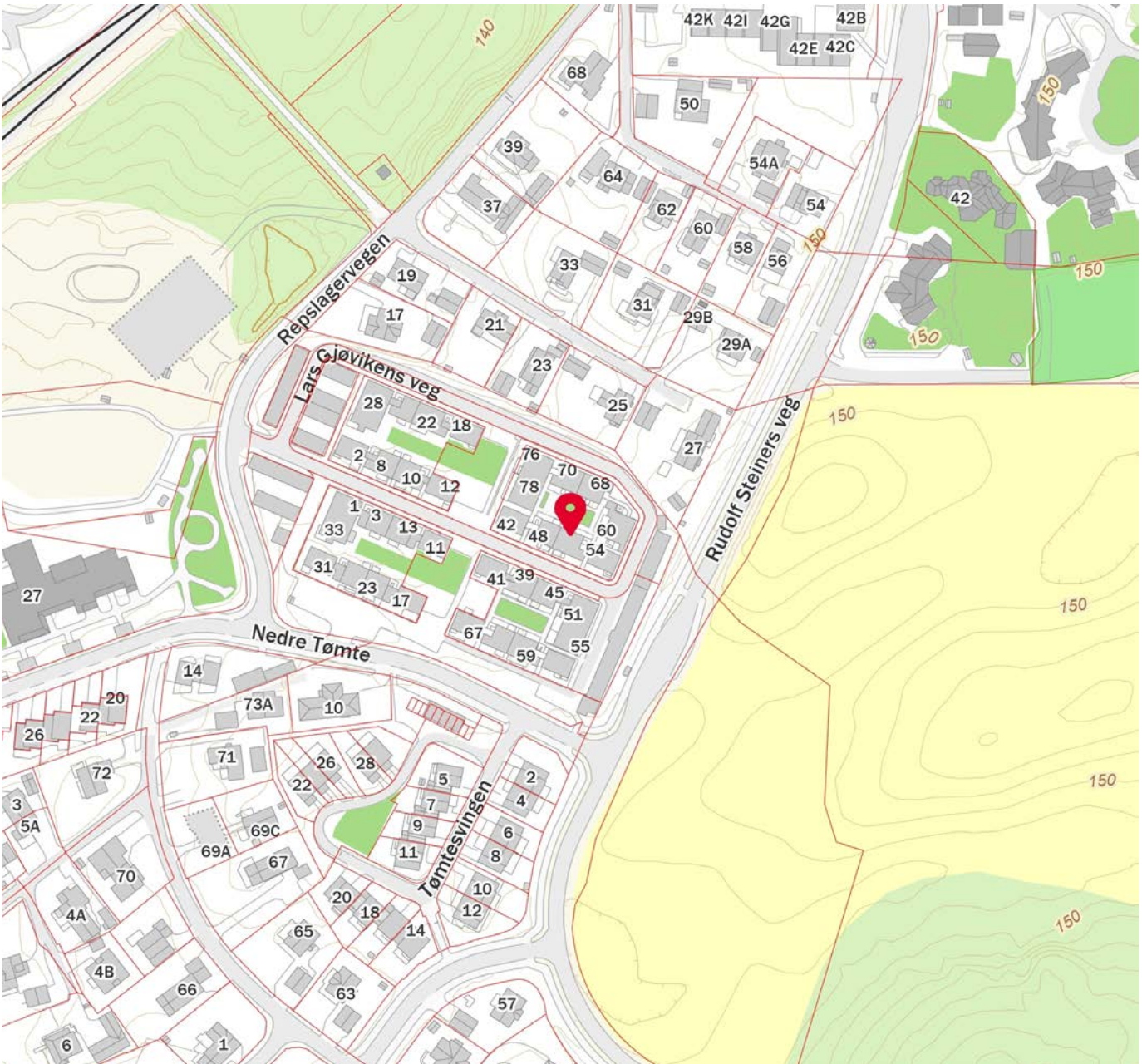


0% 46%

 Mjøsli/Gyrud  
 Hamar  
 Norge

## Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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:** Lars Gjøvikens veg 52  
2312 OTTESTAD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Fredrik Lien**Oppdragsnummer:****Telefon:** 472 54 889  
**E-post:** fredrik.lien@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre