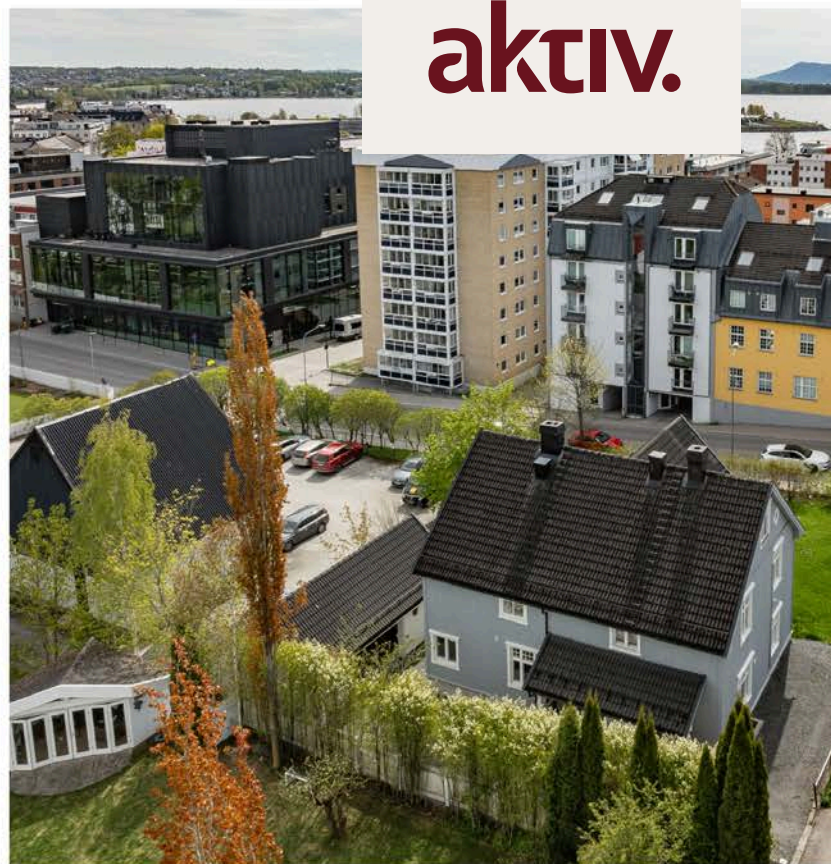
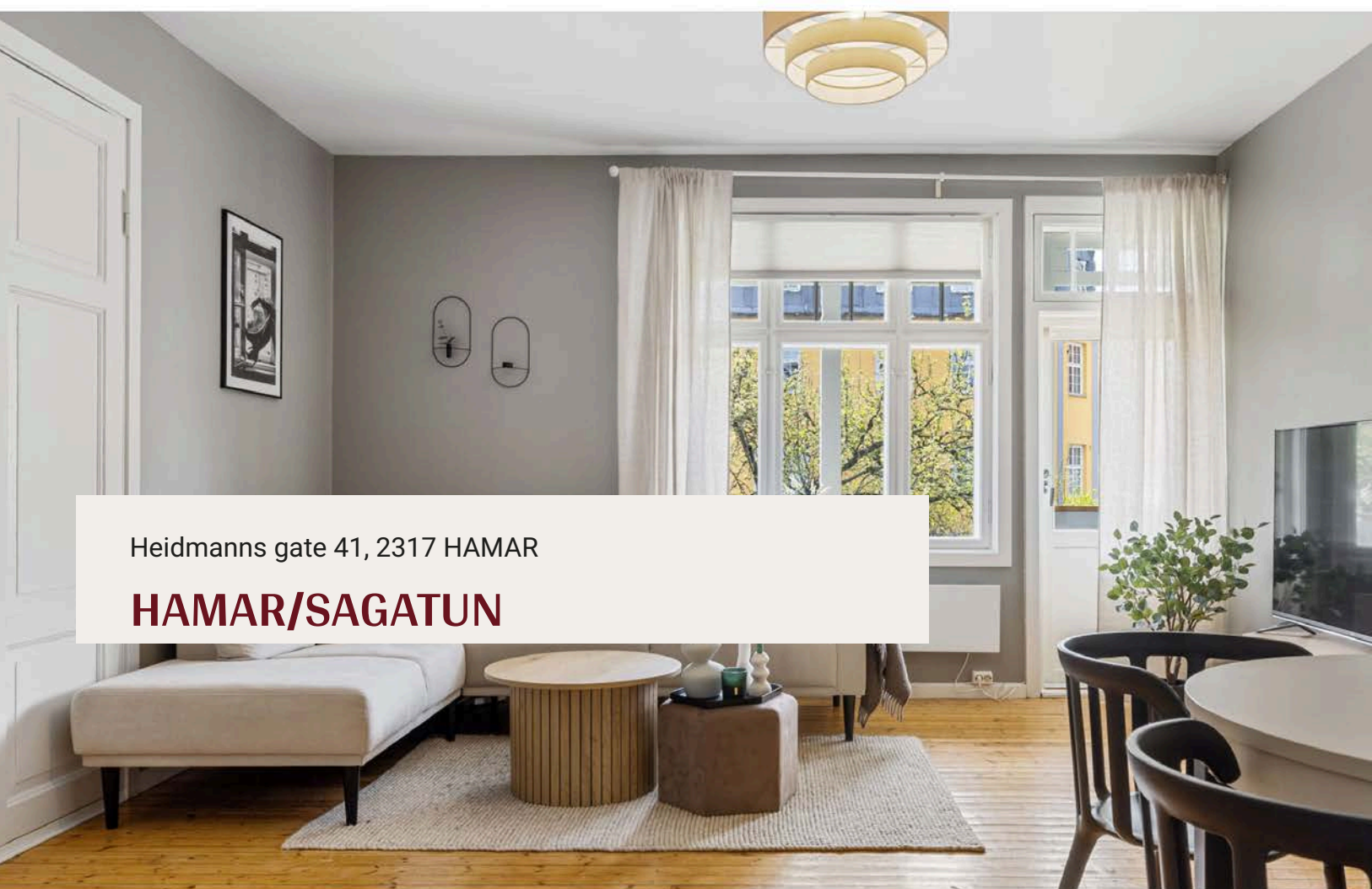




aktiv.



Heidmanns gate 41, 2317 HAMAR

HAMAR/SAGATUN



Eiendomsmeglerfullmektig

Mats Arntzen Berg

Mobil 474 54 542

E-post mats.berg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 200 000,-
Omkostn.: Kr 81 350,-
Total ink omk.: Kr 3 281 350,-
Felleskostn.: Kr 4 500,-
Selger: Ronja Aurora Gloppe

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1920
BRA-i/BRA Total 65/70 kvm
Tomtstr.: 849.5 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 119
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1213250067

Ditt nye hjem?

Stilig og arealeffektiv 3-roms selveierleilighet med spennende detaljer og plantegning. Parkeringsplass i carport og veranda med beliggenhet i husets 1. etasje. Leiligheten ligger i en flott villa på Sagatun som ble seksjonert til fire leiligheter i 2018. Leiligheten er romslig og har 2 soverom, stue, kjøkken og bad. Fra eiendommen har du gangavstand til høgskolen, butikker, treningssenter, Mjøsa. kafeer, kino og alt du ellers måtte trenge i hverdagen.

Merk deg dette:

- Gangavstand til universitetet
- Beliggenhet midt i sentrum
- Parkeringsplass i carport
- 2 soverom
- Gangavstand til Mjøsa



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	60
Energiattest	66
Nabolagsprofil	73
Budskjema	82

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 70 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 65 m² Entré, kjøkken, bad, to soverom og stue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 m² Veranda

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal i kjellerbod er ikke medregnet i S-rom, da arealet ligger utenfor selve boenheten.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

849.5 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt på ca. 849,5 m². Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Hamar sentrum med gåavstand til alt du måtte tenke deg av fasiliteter og kulturliv. Hamar kan by på en rekke flotte restauranter, kaféer og lokale butikker. Ca. 800 meter fra leiligheten ligger CC Hamar med over 70 butikker og flere spisesteder. Her finnes det noe for alle og enhver. Nærmeste dagligvarebutikk er Rema 1000 som ligger ca. 300 hundre meter fra leiligheten.

Det er ca. 750 meter til Hamar togstasjon. Herfra er det hyppige avganger til Oslo og Trondheim. Til nærmeste bussholdeplass er det i underkant av et par hundre meter, hvor flere av bybussene i Hamar stopper.

Hamar kulturhus med et rikt tilbud av aktiviteter er en av eiendommens naboer. Her finner du bibliotek, kino og en rekke konserter og underholdningstilbud året igjennom.

Tar du beina fatt er du ved Mjøsas bredder i løpet av noen få minutter. Her kan strand- og båtliv nytes om sommeren, og ellers er det flotte turstier året rundt. Koigen er et flott friområde med blant annet sandstrand, sandvolleyballbaner, basketballbane, skateanlegg og ikke minst det Norgeskjente stupetårnet. Her kan både store og små kose seg. Med et kvarters kjøring er du i Vangsåsen, her er det et stort og flott løypenett om vinteren og fine turstier ellers i året.

Er du glad i å trene finnes det mange tilbud i Hamar. Actic treningssenter ligger ved Tjuvholmen rett ved Mjøsa, dit går du på noen minutter. På CC Hamar finner du Fønix som er et nytt og moderne treningssenter med flotte fasiliteter. Espern aktivitetspark er også et populært senter med blant annet, squashhall, klatrevegg, treningssenter og padel. 1 km fra leiligheten ligger Ankerskogen med både svømmehall og stort grøntanlegg med fotballbaner og frisbeebane.

Universitetet i Innlandet med blant annet lærerutdanning, spill- og designfag, språkfag mv. ligger ca. 5 minutters gange fra leiligheten.

Med andre ord, her bor du sentralt med nærhet til "alt"!

Bygningssakkyndig

Jonas Eikeland

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Villa oppført i 1920, omseksjonert til fire leiligheter i 2018. Grunnmur av naturstein. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er

utvendig teknet med takstein. Varevinduer fra byggeår og balkongdør med karm av tre og to-lags glass.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 03.04.2025, utført av takstmann Jonas Eikeland.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- Drenering: Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Det er ikke mulig å kontrollere om det er etablert grunnmursplast/topplst.
- Grunnmur og fundament: Deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av begrenset tilkomst og lagring av innbo i boder. Det registreres deler av karm etter ett kjellervindu i grunnmuren, forholdet vedrørende tetting og gjenpussing av muren bærer ikke preg av fagmessig god utførelse.
- Rom under terreng: Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. TG2 er valgt for å belyse risiko selv om det ikke ble registrert negative forhold på befaringsdagen da deler av kjelleren ikke var tilgjengelig for undersøkelser på grunn av begrenset tilkomst og lagring av innbo i boder.
- Vinduer og dører: Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusrammer og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering.
- Yttervegger: Kledningen er ikke luftet. Det registreres stedvis værslitt/oppsprukket trekledning.
- Etasjeskille og gulv på grunn: Det registreres skjevhet i stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 18mm. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Skorstein har ikke fire frie sider. Det skal være mulig å påse at skorsteinens ytterflater er uten sprekkdannelser med tanke på spredning av branngasser.
- Kjøkken: Kjøkkenet har ingen mekanisk avtrekksventilasjon. Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast) noe som kan medføre lavere effekt enn en konvensjonell avtrekksventilator med rørkanal ført til det fri, noe som kan føre til redusert ventilasjon. Kjøkkenventilatoren er testet med papir og det registreres redusert avtrekk.
- Avløpsrør: Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det registreres sen avrenning i servant på bad.

- Vannledninger: Deler av vannrør har ukjent alder og kan ha nådd det vil være økt risiko for lekkasjer, det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er felles for flere boenheter, det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.

-Elektrisk: Selger har fremlagt dokumentasjon på utført EL-arbeid utført i sitt eie. Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget før 2024.

- Ventilasjon: Lite ventilasjon i boligen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

- Våtrom: Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Vindu er plassert i våtsone. Vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

Det er ikke gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for noe av bygningsdelene/komponentene.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

Pkt. 2: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Baderom: nytt flislagt gulv med varmekabler på betonggulv. Baderomspanel, og malte vegger. Ny gulvrist. Ny vifte og stikk-kontakt sånn at man kan koble til vaskemaskin i kroken. Nytt duskkabinett. Byttet vask og baderomsspeil som er kjøpt å Finn.no. Arbeid utført av Tuszlak Servicearbeid.

Pkt. 2.2: Er arbeidet byggemeldt? Ja. Beskrivelse se dokument.

Pkt. 4: Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Tett toalett pga. overforbruk av toalettpapir hos leieboere medførte at rørlegger måtte spyle røret. Rørlegger opplyste at rørene fra den tiden dette ble installert har mindre radius og man må tenke på dette ift at man ikke tetter toalettet. Viktig å rense rørene jevnlig da helning fra dusjkabinettet var litt svakt. Arbeid utført av Husker ikke, men kan finne ut av det.

Pkt. 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Takstmannen har anbefalt fuktavtrekker i kjeller også under denne leiligheten. Det finnes fuktavtrekker i kjeller men denne står på andre siden, dvs under andre leiligheten. Pga dør mellom så virker den ikke på den siden under leiligheten. Se taksrapporten.

Pkt. 8: Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Skjeve gulv tilsvarende gulv i boliger fra dette årstallet. Taksmannen har målt dette. Se hans rapport

Pkt. 9: Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på

eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Det har blitt observert skjeggkre av leieboere i år. Det ble derfor foretatt eradikasjon av Pelias i april 2025. Anbefalt å sette opp fuktavtrekker i kjeller under. Dette er meldt inn til sameiet og skal gjøres. Utgiften dekkes av sameiet.

Pkt. 11: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Nye stikk for lampe i entreen. Ny vifte på badet, og arbeidet i badet. Vannstoppesystem under vasken på kjøkken (mulig gjort av rørlegger? Vaktmester 1?). Arbeid utført av Edvardsen elektro.

Pkt. 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.

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

Innhold

Eiendommens bygningsmasse består av villa seksjonert til 4 leiligheter oppført i 1920.

Totale areal for alle bygg og rom:

BRA-i: 65 m²

BRA-e: 5 m²

BRA totalt: 70 m²

TBA: 9 m²

Boligens bruksareal og romfordeling fordelt på etasje:

Kjeller

BRA-e: 5 m². Bod.

1. etasje

BRA-i: 65 m². Entré, kjøkken, bad, to soverom og stue.

Boligens øvrige areal:

TBA: 9 m². Veranda.

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.

BRA-b (innglasset balkong mv.) - Bruksareal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e).

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

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

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

Standard

Hus, seksjonert til 4 leiligheter - Byggeår: 1920.

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Biloppstillingsplass i felles carportanlegg - Byggeår: 2019.

Standard fra byggeåret. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Ombygget fra enebolig til leilighetsbygg i 2018, opplysninger hentet fra ferdigattest.

Parkering

Parkering på egen plass i carport (plass 1 av 2). Det er ikke mulig med el-bil lading i sameiet.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

93401975

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.

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2009, 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 2029.

Feiing ble utført siste gang i 2022. Tilsyn ble sist gang utført i 2022, 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

Oppvarming med varmekabler i gulv på bad, vedovn på stua og ellers panelovner.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 200 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 6 385

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 648 266

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 593 064

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader» og «Kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel eiendomsskatt, strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

65/206

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter (foruten eiendomsskatt), felles bygningsforsikring, strøm fellesareal, styrehonorar og avgifter til felles utstyr, planter osv. Fellesavgiftene betales den 1. hver måned.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 500

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ikke lån.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Heidmanns gate 41 Hamar

Organisasjonsnummer

926570463

Om sameiet

Eierseksjonen er en del av Sameiet Heidmanns gate 41 Hamar (org.nr. 926 570 463), bestående av totalt 4 eierseksjoner. Sameiet hadde et årsresultat i 2024 på kr 66 156,-. 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 felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller årsmøte.

- Det opplyses fra sameiet at det vurderes en reduksjon i felleskostnadene. Dette vil da eventuelt skje fra nyttår.

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).

Det gjøres oppmerksom på at den enkelte seksjonseier er ansvarlig for utskiftning av vinduer i egen seksjon.

Forkjøpsrett

Ifølge sameiets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett på sameiets seksjoner.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav om styregodkjennelse, men styret skal underrettes om ny eier.

Dyrehold

Dyrehold må søkes om. Må ikke være til sjenanse for de andre beboerne.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameiet har bestemt at trappevask går på rundgang. Det må også forventes dugnader.

Forretningsfører

Forretningsfører

Tina Vibeke Myren Unneberg

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 119, seksjonsnummer 1 i Hamar kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen for riving av uthus datert 29.10.2015.

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen for bruksendring fra enebolig til 4-mannsbolig, samt ny kledning m.m. datert 11.09.2018.

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen for nytt ingangsoverbygg + garasje datert 14.05.2019.

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen for riving av eksisterende terrasse/balkong og oppføring av ny datert 05.06.2019.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen i form av plantegning og ikke tegninger av fasade. Vi har derfor ikke kunne kontrollere om fasaden stemmer. Plantegningene stemmer.

Tinglyste heftelser og rettigheter

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr. lov om eierseksjoner.

Følgende tinglyste heftelser vil følge med eierseksjonen:

- Dagboknr. 13706, tinglyst den 24.10.1994. Gjelder erklæring/avtale. Bestemmelse om trafostasjon/kiosk. Plassert i hjørnet av eiendommen.
- Dagboknr. 995134, tinglyst den 14.11.2014. Gjelder kjøpekontrakt. Har ingen relevans for eiendommen per i dag.

Det er tinglyst seksjonering med dagboknr. 1975632, den 13.01.2020.

Kopi av ovennevnte dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av detaljreguleringsplan for Heidemanns gate 41, fra 2014. Reguleringsformål for eiendommen er boligbebyggelse.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for 2018-2030, der reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Hamar sentrum fra 2023, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse. Her er det angitt hensynssone for bevaring av kulturmiljø, verneklasse 1 for eiendommen og for området Sagatun.

Eiendommen ligger innenfor sikringsonen til kriminalomsorgen Innlandet avdeling Hamar, da disse er eiendommens nabo.

Nederst i hjørnet på eiendommen står en trafo boks som gjør at eiendommen ligger innenfor faresonen for høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler).

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynssone for, Radon (H330_), krav vedrørende infrastruktur (H410_), Rød sone for støy (H210_), Bevaring kulturmiljø (H570_170), Gul sone for støy (H220_), Andre sikringssoner (H190_), Flomfare (H320_), Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler (H370) og Bevaring kulturmiljø (H570).

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 en bruksenhet.

Fremleie er ikke tillat.

Leiligheten er per i dag utleid frem til og med 10.06.2025 og overtakelse må derfor skje etter dette tidspunktet.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at bolighuset er SEFRAK-registrert. Uthuset er også registrert her, men det er fjernet og bygget nytt (se punktet om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse).

SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

De andre sameierne har panterett 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.

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

81 350 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

81 350 (Omkostninger totalt)

92 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

95 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 281 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 292 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 295 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 83 850

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 35000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr ,-), e-signerings/e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr ,-). 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.

Oppdragsansvarlig

Mats Arntzen Berg
Eiendomsmeglerfullmektig
mats.berg@aktiv.no
Tlf: 474 54 542

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

12.05.2025



Velkommen til Heidmanns gate 41!



Leiligheten har beliggenhet på høyre siden i 1. etasje. Verandaen sett i første etasje hører til denne enheten.



Her bor du i en klassisk villa så sentralt som du får det.



Overbygd inngangsparti. Her deler du inngang med de tre andre leilighetene.



Det medfølger plass til en bil i carport.



Felles trappegang. Denne leiligheten slipper trappene da du bor i første etasje.



Vi beveger oss inn i leiligheten. Lys entré med plassbygd garderobeløsning.



Rett ovenfor entrèen finner du det første soverommet.



Et perfekt rom for barnerom, gjesterom eller kontor.



Badet i boligen er svært romslig og ble pusset opp i 2024.



Dusj og baderomsinnredning var også nytt i 2024.



Døra til venstre for bordet er soverommet og døra til høyre er badet.



Kjøkkenet fikk også en oppfriskning i 2024 og fikk med det et mer moderne uttrykk.

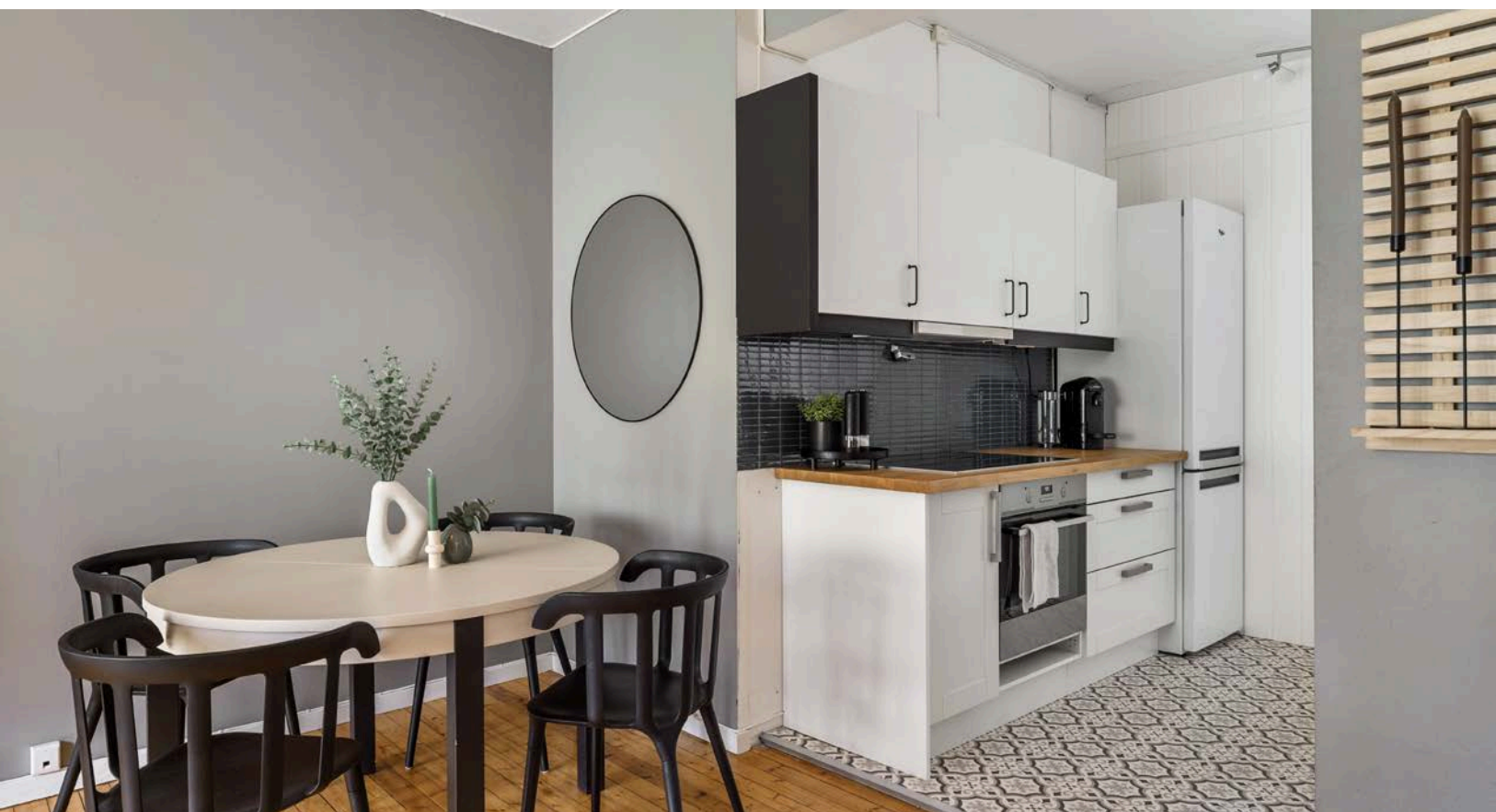


Legg merke til det stilige gulvet! I 2024 ble oppvaskmaskin, vask, benkeplate og underskap byttet ut.





Kjøkkenet er delvis adskilt fra stua som gjør at du får et naturlig skille i boligen.



Ut mot stua får du plass til et spisebord som rommer 4-6 personer.



Gulvet på stua setter et særpreg på leiligheten. Her kombineres det gamle med det nye på en god måte.



Vedovn i stua som varmer godt og er god å ha på vinteren.



Stua har en god takhøyde og er enkel å innrede.





Legg merke til den store dobbeldøra som fører inn til hovedsoverommet.



Dobbeldøra er en svært fin detalj ved leiligheten.



Hovedsoverommet er romslig, har god plass til dobbeltseng og har mye skaplass.



Store vinduer som slipper inn masse naturlig lys.



Verandaen til leiligheten er vendt ut mot sør og har med det gode solforhold.



Det er også trapp ned til felles hage tilhørende sameiet. Denne deler du med tre andre leiligheter.



En frodig og grønn hage. Det er plantet hekk mot veien som skjærer for innsyn om sommeren.



Vedlegg

Heidmanns gate 41 2317 HAMAR

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1920

BRA: 70 m²

BRA-i: 65 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

6

TG-2

15

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/29688>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenerings tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drencsystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Det er ikke mulig å kontrollere om det er etablert grunnmursplast/topplst.

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon og god utlufting ivaretas.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av begrenset tilkomst og lagring av innbo i boder. Det registreres deler av karm etter ett kjellervindu i grunnmuren, forholdet vedrørende tetting og gjenpussing av muren bærer ikke preg av fagmessig god utførelse.

Anbefalte tiltak

Fjerning av gjenværende treverk etter karm og gjenpussing av muren anbefales.

Rom under terreng

Oppsummering

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. TG2 er valgt for å belyse risiko selv om det ikke ble registrert negative forhold på befaringsdagen da deler av kjelleren ikke var tilgjengelig for undersøkelser på grunn av begrenset tilkomst og lagring av innbo i boder.

Vinduer og dører

Oppsummering

Kittfalser (utvendig tetting mellom vindusrammer og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling og justering/smøring bør påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Kledningen er ikke luftet. Det registreres stedvis værslitt/oppsprukket trekledning.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes og det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres skjevhet i stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 18mm. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak

Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Skorstein har ikke fire frie sider. Det skal være mulig å påse at skorsteinens ytterflater er uten sprekkdannelse med tanke på spredning av branngasser.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenet har ingen mekanisk avtrekksventilasjon. Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast) noe som kan medføre lavere effekt enn en konvensjonell avtrekksventilator med røkanal ført til det fri, noe som kan føre til redusert ventilasjon. Kjøkkenventilatoren er testet med papir og det registreres redusert avtrekk. .

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet om muligheten for dette.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det registreres sen avrenning i servant på bad.

Anbefalte tiltak

På grunn av sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrør har ukjent alder og kan ha nådd det vil være økt risiko for lekkasjer, det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er felles for flere boenheter, det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det etableres en egen stoppekran for leiligheten.

Elektrisk

Oppsummering

Selger har fremlagt dokumentasjon på utført EL-arbeid utført i sitt eie. Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget før 2024.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes, alternativt så bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Ventilasjon

Oppsummering

Lite ventilasjon i boligen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Vindu er plassert i våtsone. Vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig er dette en løsning som medfører økt fare for lekkasje/utettheter rundt sluket. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om synlige skader ikke er observert.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekkseffekten/funksjonen til viften på våtrommet ble ikke funksjonstestet på grunn av at systemet er sensorstyrt. Effekten til systemet er ikke kjent. Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir på grunn av dette redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom

Oppsummering av fukt

På grunn av våtrommets utforming, bruk av dusjkabinett og gjennomføring av vann og avløpsrør i gulv som vurderes å være et brannskille, er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.4.2025

Rapportdato
11.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Ronja Aurora Gloppe**

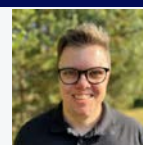
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Silje Elton Breen (Leietager)**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 09.05.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Jonas Eikeland** Telefon: **92482613**
Firma: **E&K Takst AS** Epost: **jonas@ek-takst.no**
Adresse: **Hushagavegen 6, 2335 STANGE**



Om bygningssakkyndig:

Er utdannet bygg-/tømrermester, og har over femten års erfaring fra byggebransjen som blant annet tømrer, bas, prosjektleder og takstingeniør.

Egne premisser:

Selv om leiligheten er en del av ett sameie så er enkelte utvendige forhold og felles bygningsdeler medtatt i rapporten, da disse er direkte tilknyttet leiligheten. Normalt sett vil vedlikeholds- og utbedringskostnader av utvendige forhold tilfalle sameiet, nøyaktig hvilke forhold som tilfaller sameiets vedlikeholdsansvar er ikke undersøkt i denne rapporten.

Informasjon om boligen

Adresse: **Heidmanns gate 41, 2317 Hamar**

Kommunenr:	3403	Gårdsnr:	1	Bruksnr:	119	Festenr:	
Seksjonsnr:	1	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1920 - Kilde: propcloud.no						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet beliggende i Heidmanns gate 41 i Hamar kommune.

Villa oppført i 1920, omseksjonert til fire leiligheter i 2018. Grunnmur av naturstein. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med takstein. Varevinduer fra byggeår og balkongdør med karm av tre og to-lags glass.

TOMT

Felles tomt (849 m2 iht. propcloud.no) for boligen opparbeidet med grus, plenareal og diverse beplantninger.

PARKERING

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i felles carport.

VEI/VANN/AVLØP

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Leilighet beliggende i byggets første etasje bestående av: Entré, kjøkken, bad, to soverom og stue. Leiligheten disponerer i tillegg en bod i felles kjeller.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Gulvbelegg, fliser, parkett og heltregulv.
Vegg: Malt panel, fliser og panelplater.
Himling: Malte flater.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad, øvrig elektrisk oppvarming med panelovner.
Peisovn med glassdør i stue.

VENTILASJON

Ventilasjon med naturlig tilluftsventiler i vegg og vinduer kombinert med mekanisk avtrekk på bad.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2018	Omseksjonert til fire leiligheter.	Nei
2024	Oppgradert bad med nye baderomsplater, gulvmembran, gulvfliser og innredning. Overflatefornyet kjøkken.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighetsbygg (Villa)

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	65	65	0	0	9
Felles kjeller - Bod	5	0	5	0	0
Totalt m²	70	65	5	0	9

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. Etasje	65	65	0	Entré, kjøkken, bad, to soverom og stue.	
Totalt m²	65	65	0		

Kommentar til arealberegning

Areal i kjellerbod er ikke medregnet i S-rom, da arealet ligger utenfor selve boenheten.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Taknedløp er avsluttet i drensrør.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Der er ikke kjent om det er utført oppgraderinger på bygningens drenering.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

Drenerings tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Det er ikke mulig å kontrollere om det er etablert grunnmursplast/topplist.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjeller bør holdes under observasjon og god utlufting ivaretas.

6.2 Grunnmur og fundament



Rester av vinduskarm i grunnmuren.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Gråsteinsmur
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av begrenset tilkomst og lagring av innbo i boder. Det registreres deler av karm etter ett kjellervindu i grunnmuren, forholdet vedrørende tetting og gjenpussing av muren bærer ikke preg av fagmessig god utførelse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fjerning av gjenværende treverk etter karm og gjenpussing av muren anbefales.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng Grovkjeller

Kjelleren er avdelt i flere rom med boder til leiligheter i bygget.

Er det synlige skader eller påvist fukt? Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. TG2 er valgt for å belyse risiko selv om det ikke ble registrert negative forhold på befaringsdagen da deler av kjelleren ikke var tilgjengelig for undersøkelser på grunn av begrenset tilkomst og lagring av innbo i boder.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Sørvendt terrasse.

Type Terrasse

Utgang fra stue til sørvendt terrasse på 9 m². Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Terrassen har trapp ned til felles hage. Gulvflater belagt med terrassebord.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? Nei

Er det krav til rekkverk? Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? Ja

Er balkong / terrassen teknet? Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet av boligen, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

6.5 Vinduer og dører



Vinduer er værslitte og har sprekker i kittfalsen.

Beskrivelse

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Varevinduer fra byggeår. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Entredør og balkongdør er skiftet, eksakt årstall er ikke kjent.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusrammer og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling og justering/smøring bør påregnes.

6.6 Yttervegger



Deler av kledningen er værslitt og oppsprukket.

Type fasade

Stående kledning

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Kledning er skiftet i 2018.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Kledningen er ikke luftet. Det registreres stedvis værslitt/oppsprukket trekledning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes og det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

6.7 Etasjeskille og gulv på grunn



Kontrollmåling av etasjeskille er utført med nivåeringslaser.

Type

Trebjelkelag

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Det registreres skjevhet i stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 18mm. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.

6.8 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Vedovn med glassdør i stue.

Type pipe

Tegl

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Vedovn med glassdør i stue.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?

Ja

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

TG-2

Skorstein har ikke fire frie sider. Det skal være mulig å påse at skorsteinens ytterflater er uten sprekke-dannelser med tanke på spredning av brann-gasser.

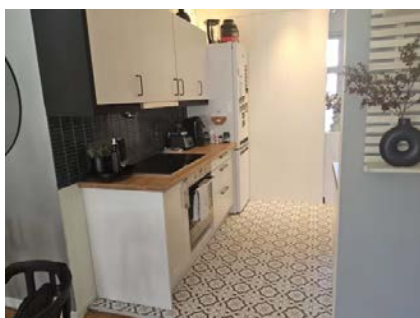
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

6.9 Kjøkken



Oversiktsbilde kjøkken.



Oversiktsbilde kjøkken.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Åpen kjøkkenløsning. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskmaskin med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn og platetopp. Komfyrvakt. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med gulvbelegg. Vegg- og himlingsflater i malte flater og veggplater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Ventilator i overskap.	

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Kjøkkenet har ingen mekanisk avtrekksventilasjon. Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast) noe som kan medføre lavere effekt enn en konvensjonell avtrekksventilator med røkanal ført til det fri, noe som kan føre til redusert ventilasjon. Kjøkkenventilatoren er testet med papir og det registreres redusert avtrekk. .

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet om muligheten for dette.

6.10 Lovlighet



Vegghengt brannslukningsapparat ved

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.11 Avløpsrør



Synlige avløpsrør av plast i leiligheten.

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Synlige avløpsrør i plast.	
----------------------------	--

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
--	----

Deler av avløpsanlegget er fornyet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
---	--

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
--	--------

Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
-------------------------------------	----

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
--	-----

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
--	-----

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det registreres sen avrenning i servant på bad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

6.12 Vannledninger



Felles stoppekran i kjeller.

Type anlegg	Kobber
-------------	--------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Deler av røropplegget er fornyet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Selger informerer om at det er installert fuktalarm i leiligheten.	
--	--

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
---	-----

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
---	-----

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
---	-----

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
--	-----

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
---------------------------------------	------------------

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Deler av vannrør har ukjent alder og kan ha nådd det vil være økt risiko for lekkasjer, det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er felles for flere boenheter, det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at det etableres en egen stoppekran for leiligheten.	

6.13 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i entré.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av det elektriske anlegget er oppgradert i forbindelse med arbeider på bad og kjøkken i 2024.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Selger har fremlagt dokumentasjon på utført EL-arbeid utført i sitt eie. Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget før 2024.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes, alternativt så bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.14 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder er plassert i kjeller.

Plassering bereder

Felles kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2006

Størrelse

198L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

6.15 Ventilasjon



Klaffventil på yttervegg.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg og mekanisk avtrekk på våtrom.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Lite ventilasjon i boligen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

6.16 Våtrom



Bilde viser sprekker i flisfuger.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv med gulvvarme og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet et overflatefornyet i 2024.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Oversiktsbilde bad.

Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Vindu er plassert i våtsone. Vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig er dette en løsning som medfører økt fare for lekkasje/utettheter rundt sluket. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om synlige skader ikke er observert.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil over servant. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekkseffekten/funksjonen til viften på våtrommet ble ikke funksjonstestet på grunn av at systemet er sensorstyrt. Effekten til systemet er ikke kjent. Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir på grunn av dette redusert.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
På grunn av våtrommets utforming, bruk av dusjkabinett og gjennomføring av vann og avløpsrør i gulv som vurderes å være et brannskille, er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.	

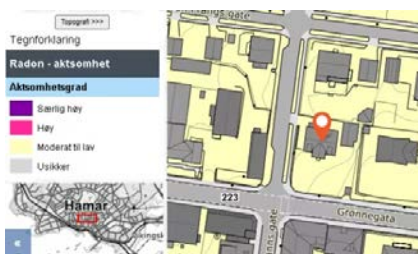
Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.17 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse	
Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.	
Beskrivelse	
Himlinger: Malte flater. Vegger: Malte flater. Gulv: Gulvbelegg, parkett og heltregulv.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Basert på alder så vurderes det at overflatene er funksjonelle med normal bruksslitasje.	

6.18 Øvrig: Radon



Beskrivelse
Boligen ligger i ett område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i leiligheten, det er fremlagt dokumentasjon på at det er gjennomført måling i naboileilighet, der verdiene er innenfor statens anbefalte grenseverdi.

6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213250067	

Selger 1 navn
Ronja Aurora Gloppe

Gateadresse	
Heidmanns gate 41	

Poststed	Postnr
HAMAR	2317

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1213250067

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	baderom: nytt flislagt gulv med varmekabler på betonggulv. Baderomspanel, og malte vegger. Ny gulvrist. Ny vifte og stikk-kontakt sånn at man kan koble til vaskemaskin i kroken. Nytt duskkabinett. Byttet vask og baderomsspeil som er kjøpt å Finn.no
Arbeid utført av	Tuszlak Servicearbeid

Filer

[spesifikasjon av rørlegger.pdf](#)

[1Samsvarserklæring.pdf](#)

[01 Risikovurdering, sluttkontroll og samsvarserklæring for utvidelser.pdf](#)

[Faktura utført håndverk Hedimannsgt med beløp.pdf](#)

[2Sluttkontroll R1.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	se dokument
-------------	-------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	tett toalett pga overforbruk av toalettpapir hos leieboere medførte at rørlegger måtte spyle røret. Rørlegger opplyste at rørene fra den tiden dette ble installert har mindre radius og man må tenke på dette ift at man ikke tetter toalettet. Viktig å rense rørene jevnlig da hellning fra dusjkabinettet var litt svakt.
Arbeid utført av	Husker ikke, men kan finne ut av det

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Takstmannen har anbefalt fuktavtrekker i kjeller også under denne leiligheten. Det finnes fuktavtrekker i kjeller men denne står på andre siden, dvs under andre leiligheten. Pga dør mellom så virker den ikke på den siden under leiligheten. Se taksrapporten.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	skjeve gul tilsvarende gulv i boliger fra dette årstallet. Takstmannen har målt dette. Se hans rapport.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det har blitt observert skjeggkre av leieboere i år. Det ble derfor foretatt eradikasjon av Pelias i april 2025. Anbefalt å sette opp fuktavtrekker i kjeller under. Dette er meldt inn til sameiet og skal gjøres. Utgiften dekkes av sameiet
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1213250067

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye stikk for lampe i entreen. Ny vifte på badet, og arbeid ift badet. Vannstoppesystem under vasken på kjøkken (mulig gjort av rørlegger? Vaktmester 1?)
Arbeid utført av	Edvardsen elektro

Filer

[1Samsvarserklæring.pdf](#)

[01 Risikovurdering, sluttkontroll og samsvarserklæring for utvidelser.pdf](#)

[2Sluttkontroll R1.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	se dokumentet
-------------	---------------

Filer

[2Sluttkontroll R1.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Jeg som eier har kun bodd i leiligheten i 3 måneder, da jeg flyttet til Oslo pga ny jobb, og leide ut leiligheten.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1213250067

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ronja Gloppe	6d2ccf5d008940371f04dee 76c488abedbe1202b	09.05.2025 06:59:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

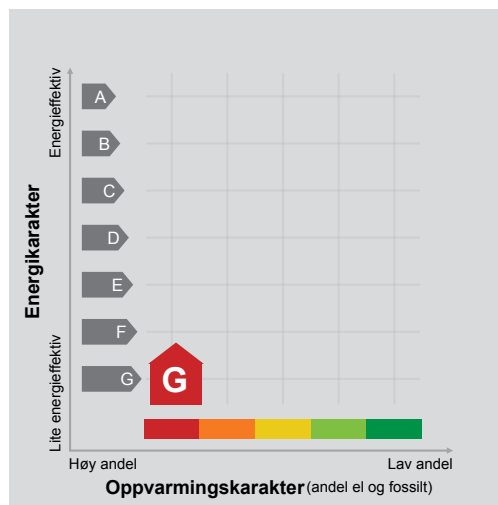
Document reference: 1213250067

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

ENERGIATTEST



Adresse	Heidmanns gate 41
Postnummer	2317
Sted	HAMAR
Kommunenavn	Hamar
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	119
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13791538
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-118410
Dato	12.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

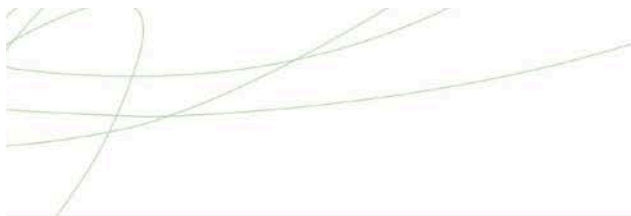
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

- **Montering tetningslister**
- **Etterisolering av kjellervegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Firemannsbolig
Byggeår 1920
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 70
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

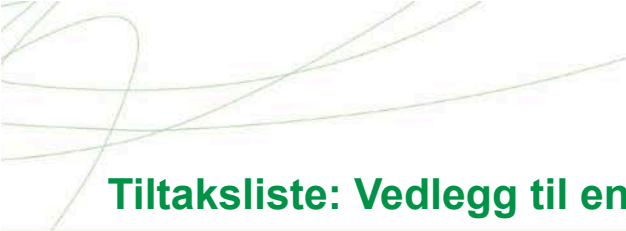
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 3: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Nabolagsprofil

Heidmanns gate 41 - Nabolaget Ankerskogen/Sagatun - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bryggeriet	4 min
Totalt 19 ulike linjer	
0.3 km	
Hamar stasjon	13 min
Linje F6, RE10, RE11, R60	
1.1 km	
Oslo Gardermoen	57 min

Skoler

Greveløkka skole (1-7 kl.)	10 min
205 elever, 13 klasser	
0.9 km	
Storhamar skole (1-7 kl.)	13 min
303 elever, 21 klasser	
1.1 km	
Rollsløkken skole (1-7 kl.)	16 min
292 elever, 21 klasser	
1.4 km	
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.)	17 min
353 elever, 25 klasser	
1.4 km	
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.)	20 min
344 elever, 28 klasser	
1.7 km	
Hamar katedralskole	19 min
1300 elever	
1.6 km	
Storhamar videregående skole	19 min
410 elever	
1.6 km	

Ladepunkt for el-bil

P-hus Vestre torg, Hamar	2 min
Høgskolen i Hamar	7 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100



Opplevd trygghet

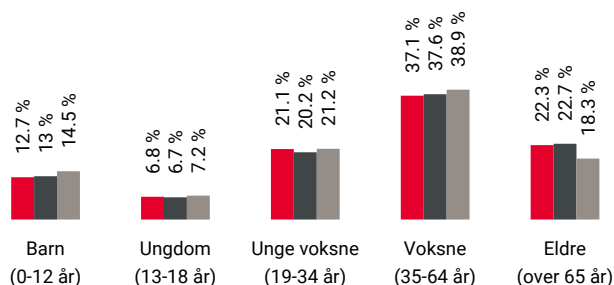
Veldig trygt 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ankerskogen/Sagatun	1 349	739
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bambini Montessoribarnehage (0-5 år)	6 min
84 barn	
0.5 km	
Ankerløkken barnehage (1-5 år)	9 min
27 barn	
0.7 km	
Kronborg barnehage (1-5 år)	9 min
48 barn	
0.7 km	

Dagligvare

Rema 1000 Basarene Hamar	4 min
PostNord	
0.3 km	
Joker Skolegata	8 min
Søndagsåpent	
0.7 km	



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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Sykkel

 **Støynivået**
Lite støynivå 89/100

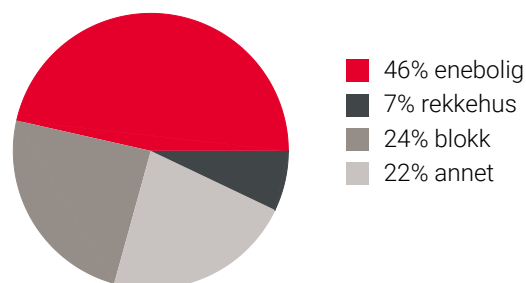
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 86/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

Sport

 Midtbyen skole ballbane	4 min 
Ballspill	0.4 km
 Sangenparken ballbane	5 min 
Ballspill	0.4 km
 Fønix CC stadion	10 min 
 Actic Hamar	11 min 

Boligmasse



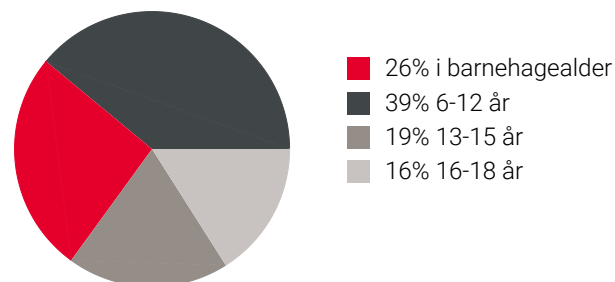
«Kort vei til skog og turområde»
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

 Torghjørnet	3 min 
 Boots apotek Løven Hamar	4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



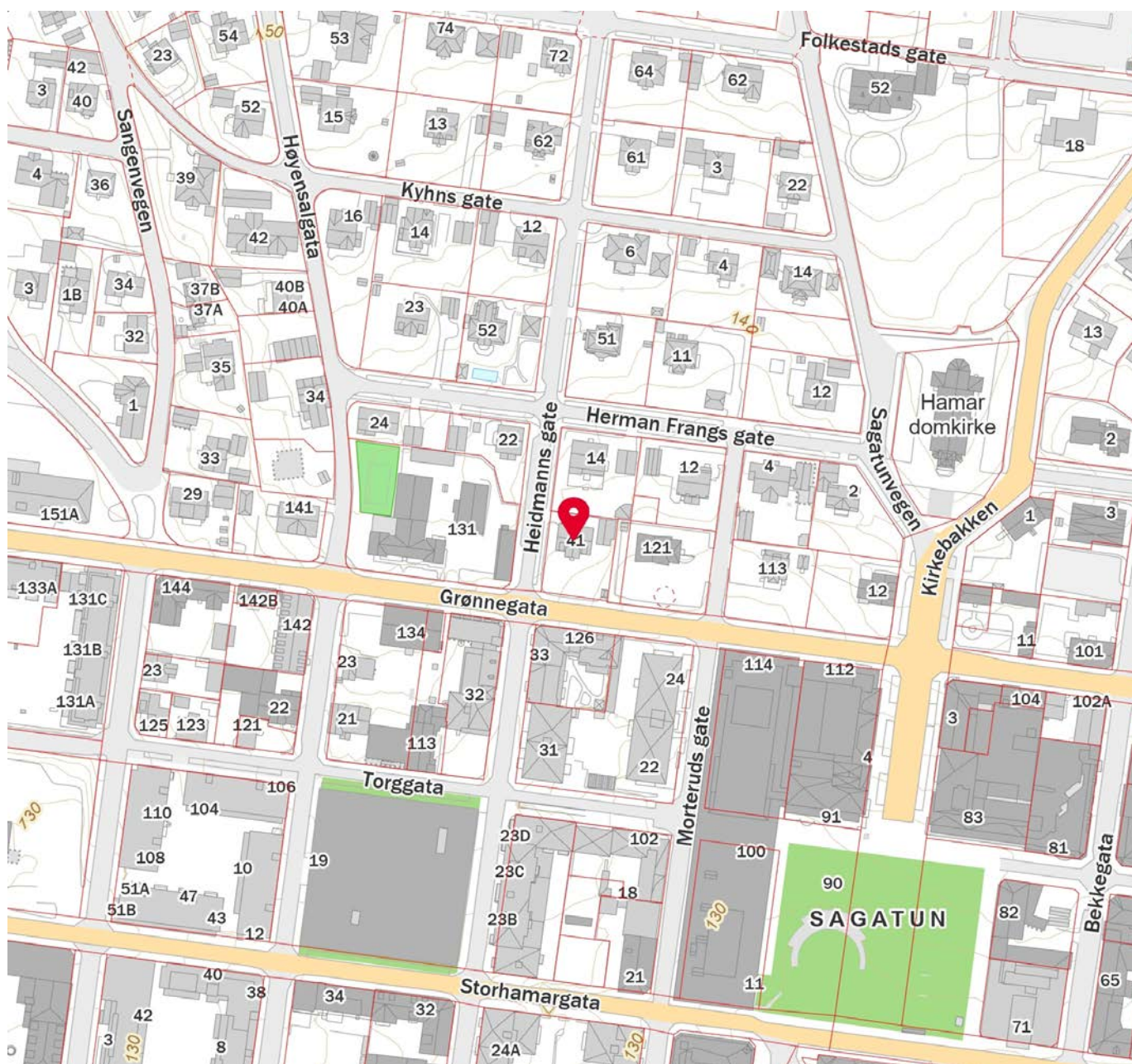
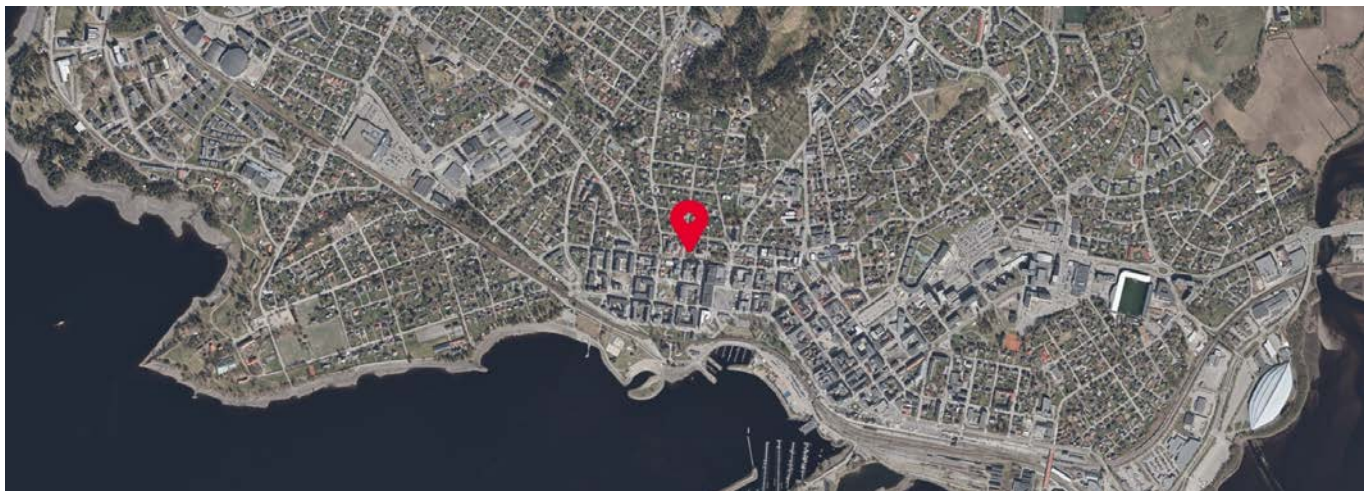
Familiesammensetning



0%	46%
 Ankerskogen/Sagatun	
 Hamar	
 Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Heidmanns gate 41
2317 HAMAR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mats Arntzen Berg

Telefon: 474 54 542
E-post: mats.berg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre