

An aerial photograph of a modern, multi-story brick apartment building at dusk. The building features large glass windows and balconies, many of which are illuminated from within, casting a warm glow. The surrounding area is covered in snow, and the sky is a vibrant mix of orange, red, and purple. In the background, a large body of water and distant mountains are visible under the twilight sky. A red rectangular box in the top right corner contains the word 'aktiv.' in white lowercase letters.

aktiv.

Anne Diesens veg 14, 2317 HAMAR

**HAMAR SENTRUM**



Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

## Fredrik Lien

**Mobil** 472 54 889

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

### Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 8 800 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 243 899,-  
**Omkostn.:** Kr 9 562,-  
**Total ink omk.:** Kr 9 053 899,-  
**Felleskostn.:** Kr 8 678,-  
**Selger:** Anni Helene Øverland

**Salgsobjekt:** Leilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2005  
**BRA-i/BRA Total** 118/137 kvm  
**Tomtstr.:** 1685.1 m<sup>2</sup>  
**Gnr./bnr.** Gnr. 1, bnr. 7347  
**Andelsnr.:** 14471  
**Oppdragsnr.:** 1213250020

# Ditt nye hjem?

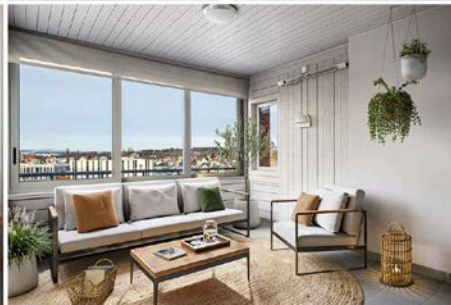
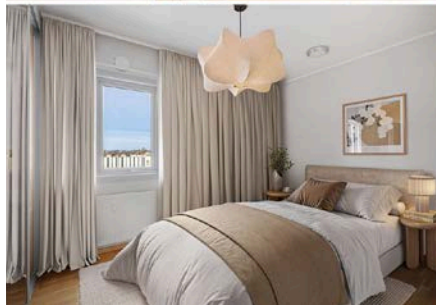
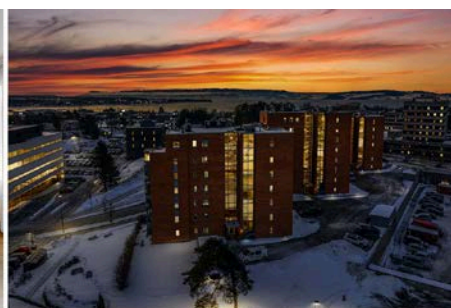
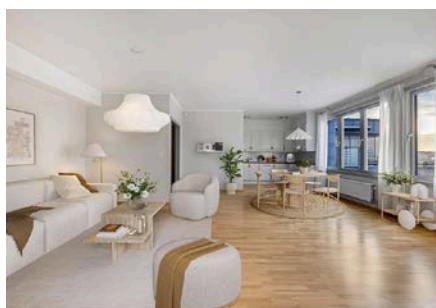
## Velkommen til Hamar og Anne Diesens veg 14!

En svært attraktiv 4-roms topp-/endeleilighet fra 2005 med garasjeplass i parkeringskjeller med heis fra parkering til 7.etasje. Leiligheten har en meget god intern beliggenhet på enden i byggets toppetasje. Fra stuen er det utgang til innglasset terrasse på 14m<sup>2</sup> med videre adkomst til åpen og solrik sydvestvendt balkong med fin utsikt mot Mjøsa!

Leiligheten ligger i Hamar sentrum rett ved kjøpesenteret CC Hamar. Kort veg til alt du trenger i hverdagen.

### HØYDEPUNKTER

- \* Topp-/endeleilighet fra 2005
- \* Innglasset terrasse på 14m<sup>2</sup>
- \* Solrik sydvestvendt balkong med fin mjøutsikt
- \* 3 fine soverom
- \* Badepom med toalett
- \* Toalettrom
- \* Vaskerom
- \* Oppvarming med fjernvarme
- \* Garasjeplass i parkeringskjeller
- \* Kjellerbod på 5m<sup>2</sup>
- \* Heis



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	38
Tilstandsrapport .....	40
Egenerklæring .....	62
Nabolagsprofil .....	65
Budskjema .....	74

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 118 m<sup>2</sup>

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

BRA - b: 14 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 137 m<sup>2</sup>

TBA: 0 m<sup>2</sup>

### Arealbeskrivelse

Kjeller

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

Beskrivelse: Kjellerbod.

7. etasje

BRA-i: 118 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Entré, bod, stue/kjøkken/spisestue/gang, vaskerom, toalettrom, bad og 3 soverom.

BRA-b: 14 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Vinterhage.

0 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Adkomst til åpen balkong fra vinterhage (ikke oppmålt på grunn av snødekte arealer).

### Ikke målbare arealer

Garasjeplass i i felles garasjekjeller, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 15 m<sup>2</sup>.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

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

Adkomst til bod via fellesarealer i kjeller er medtatt som BRA-e i henhold til NS 3940:2023, men er ikke summert med i eldre arealoppsett i NS 3940:2012

Felles heisforbindelse mellom etasjene.

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

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

### **Tomtebeskrivelse**

Felles eiertomt for borettslaget på ca. 1 685,1m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med gressplen og variert beplantning. Biloppstillingsplasser utenfor bygget.

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

### **Beliggenhet**

Leiligheten ligger i et etablert og sentralt område, rett utenfor Hamar sentrum. Kjøpesenteret CC Hamar med 83 ulike butikker og spisesteder ligger i umiddelbar nærhet. Det er ca. 200 meter til CC Mart'n med dagligvareforretning, frisør, apotek, Vinmonopol og XXL sportsforretning. Ca. 500 meter til Hamar sentrum med et godt tilbud av butikker, restauranter, postkontor og ulike servicetilbud.

Fra leiligheten er det kort avstand til holdeplass for kollektiv transport med hyppige avganger. Hamar jernbanestasjon ligger i gangavstand fra leiligheten, med avganger til Oslo og Lillehammer/Trondheim ca. en gang i timen.

## Bygningssakkyndig

Sørliie Takst AS

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005.

Byggegrunn antatt med fyllmasser. Fundamenter, kjelleryttervegger og øvrige konstruksjoner under terreng av betong. Takflatene er antatt teknet med papp eller folie. Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst. Yttervegger av isolerte trekonstruksjoner. Yttervegg er forblendet med murt teglstein og fasadeplater. Brannskillevegg mot naboelighet antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret. Flattakkonstruksjon. Lukket og kledd takkonstruksjon. Himling antatt isolert med mineralull.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2004. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Brann og lydklassifisert ytterdør til leiligheten. Kikkehull. Skyvedør med 2 lags isolerglass. Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2004. Adkomst til innglasset vinterhage fra stue. Gulvflater med fliser. Overflater med malt panel. Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull. Himling med malt panel. Skyvevinduer med 2 lags isolerglass. Montert strålelampe. Lys og strøm. Adkomst til åpen balkong fra vinterhage. Balkongen var snødekt ved befaring. Ikke besiktiget. På grunn av mengder med snø så er ikke terrassedør besiktiget utvendig.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 30.01.2025, utført av Erik Sørliie.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- \* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist andre avvik: Trapping i fliser.
- \* Innvendig > Overflater: Det er påvist andre avvik: Stedvis glipper i overgang gulv/gulvlist. Det er påvist fuktskjolder i parkett ved gulvlist i entré. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Det er påvist fuktskjolder i parkett ved skyvedør. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Dårlig festet gulvlist på ett soverom.
- \* Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på ca. 20 mm i stue/spisestue/gang/kjøkken. Målt høydeforskjell på ca. 20 mm på to soverom.

- \* Våtrom > Leiligheten i 7.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.
- \* Våtrom > Leiligheten i 7.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- \* Våtrom > Leiligheten i 7.etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist forvitring i silikonfuge. Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.
- \* Våtrom > Leiligheten i 7.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- \* Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

- \* Innvendig > Overflater - 2: Det er påvist andre avvik: Det er påvist sprekk i vegg ved radiator på ett soverom. Oppsprekking under taklist og hjørne på ett soverom. Det er påvist sprekker i hjørne på ett soverom.
- \* Våtrom > Leiligheten i 7.etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes.
- \* Våtrom > Leiligheten i 7.etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes.

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

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 utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning.

## **Innhold**

Leiligheten ligger på enden i byggets toppetasje (7. etasje med heis) og inneholder: Entré, bod, stue med utgang til vinterhage og åpen balkong, kjøkken, gang, 3 soverom, badrom, toalettrom og vaskerom.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 5m<sup>2</sup>, samt en garasje plass på ca. 15m<sup>2</sup> i felles garasjeanlegg i kjelleren. Heis i bygget.

## **Standard**

Leilighet - Byggeår: 2005.

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

Leilighet for tiden ubebodd.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

## **Innbo og løsøre**

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

## **Hvitevarer**

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

## **TV/Internett/Bredbånd**

Grunnpakke kabel-TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

## **Parkering**

Leiligheten disponerer en garasje plass på ca. 15m<sup>2</sup> i felles garasjeanlegg i kjelleren. Garasje plass følger leiligheten.

## **Radonmåling**

Leiligheten ligger minimum 3.etasje over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## **Diverse**

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2017, 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 2037.



# Energi

## **Oppvarming**

Oppvarming med fjernvarme til radiatorer. Elektrisk gulvvarme på badrom og vaskerom. Det er også pipeløp med antatt mulighet for tilkobling av ildsted. Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Á-konto fjernvarme på kr. 1 663,- er inkludert i felleskostnadene. Borettslaget har avregning av varme pr. 31.05. Forbruket avleses automatisk og avlesing ved flytting er derfor ikke nødvendig.

## **Energikarakter**

G

## **Energifarge**

Grønn

## **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

# Borettslaget/Økonomi

## **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 8 800 000

## **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

## **Formuesverdi primær**

Kr 289 837,- per 31.12.2023.

## **Formuesverdi sekundær**

Kr 1 159 348,- per 31.12.2023.

## **Tilbud lånefinansiering**

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

# Boenheten

## **Felleskostnader inkluderer**

Kr. 8 678,- per måned.

Felleskostnader inkluderer:

Á-konto fjernvarme, grunnpakke TV/bredbånd, snørydding, gressklipping, vaktmestertjenester, renhold fellesarealer, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, kommunale avgifter, eiendomsskatt og renter av andel fellesgjeld.

Herav:

Kr. 4 685,- Felleskostnader

Kr. 1 663,- Á-konto oppvarming

Kr. 1 141,- Eiendomsskatt

Kr. 1 189,- Kapitalkostnader lån OBOS03

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid, og justeres normalt etter borettslagets faktiske kostnader. Felleskostnadene ble sist gang justert den 01.01.2025.

Det er mulig å innfri deler eller hele andel fellesgjeld på lånet OBOS03. Dersom kjøper velger å innfri hele sin andel fellesgjeld på dette lånet (kr. 243 899,- per 01.01.25), vil felleskostnadene reduseres med ca. Kr. 1 189,-, som da vil gi nye felleskostnader på kr. 7 489,- per måned.

## **Felleskostnader etter avdragsfri periode**

Lånet OBOS03 er avdragsfritt til og med 01.04.2028. Estimert endring etter avdragsfri periode er kr. 361,-. Med dagens nivå på felleskostnader vil dette da gi nye totale felleskostnader fra 01.04.2028 på kr. 9 039,-.

## **Rentekost. fellesgjeld**

Kr 1 189,-

## **Andel Fellesgjeld**

Kr 243 899,- per 01.01.2025

## **Andel fellesformue**

Kr 2 181,- per 31.12.2023

# Borettslaget

## **Borettslagsnavn**

Parken Borettslag

## **Organisasjonsnummer**

984664419

## **Andelsnummer**

14471

## **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring

## **Polisenummer**

81434331

## **Om borettslaget**

Parken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984 664 419, og består av 83 andelsleiligheter. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

## **Planer for 2024/2025:**

- \* Lage en vedlikeholdsplan som gjør ting mer forutsigbart.
- \* Skifte lysarmaturer i fellesarealene.
- \* Vanlig vedlikehold.

## **Større vedlikehold og rehabilitering:**

2017-2018: Rehabilitering av fasadeelementer.  
2015: Nye varmemålere.

## **Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: HUS301-11474139

Type: Annuitet

Restsaldo: Kr. 1 261 709,-

Andel restsaldo: Kr. 0,-

Andel kapitalkostnader: Kr. 0,-

Rest løpetid: 9år 6mnd

Term. per år: 2

Type rente: Flyt

Rente: 4,65%

IN-ordning: Ja.

Lånenummer: HUS302-11490828

Type: Annuitet  
Restsaldo: Kr. 1 259 367,-  
Andel restsaldo: Kr. 0,-  
Andel kapitalkostnader: Kr. 0,-  
Rest løpetid: 10år  
Term. per år: 2  
Type rente: Flyt  
Rente: 4,65%  
IN-ordning: Ja.

Lånenummer: HUS303-11496554  
Type: Annuitet  
Restsaldo: Kr. 2 198 965,-  
Andel restsaldo: Kr. 0,-  
Andel kapitalkostnader: Kr. 0,-  
Rest løpetid: 6år 6mnd  
Term. per år: 2  
Type rente: Flyt  
Rente: 4,65%  
IN-ordning: Ja.

Lånenummer: OBOS01-98208077309  
Type: Annuitet  
Restsaldo: Kr. 49 145,-  
Andel restsaldo: Kr. 0,-  
Andel kapitalkostnader: Kr. 0,-  
Rest løpetid: 7år 2mnd  
Term. per år: 12  
Type rente: Flyt  
Rente: 5,85%  
IN-ordning: Nei.

Lånenummer: OBOS03-98208077295  
Type: Annuitet  
Restsaldo: Kr. 12 192 811,-  
Andel restsaldo: Kr. 243 899,-  
Andel kapitalkostnader: Kr. 1 189,-  
Avdragsfrihet til og med: 01.04.2028  
Estimert endring etter avdragsfrihet: + kr. 361,-  
Rest løpetid: 28år 3mnd  
Term. per år: 12  
Type rente: Flyt  
Rente: 5,85%  
IN-ordning: Ja, ved innfrielse av andel fellesgjeld vil felleskostnadene reduseres med

andel kapitalkostnader.

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) på 4 av lånene. Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.06 og 30.12. på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang.

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

### **Forkjøpsrett**

Andelseierne i borettslaget, dernest øvrige medlemmer av OBOS, har forkjøpsrett. Forkjøpsrett avklares i etterkant av budaksept og prosessen tar ca. 10-20 dager. Det gjøres oppmerksom på at det påløper gebyr til forretningsfører på kr. 8 212,- for den som benytter forkjøpsrett.

### **Regnskap/budsjett**

Driftsinntekter var til sammen kr. 6 470 187,- i 2023.

Driftskostnader var til sammen kr. 22 962 180,- i 2023.

Dette ga et negativt årsresultat i 2023 på kr. -16 779 128,-. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler.

Borettslaget hadde en negativ endring i de disponible midlene på kr. -683 016,- i 2023. Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var kr. -145 471,- per 31.12.2023, og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2024. Budsjettet for 2024 innebærer et låneopptak på kr 2 000 000,- og en økning av felleskostnader på 5 % fra 01.01.2024.

### **Styregodkjennelse**

Kun fysiske personer (ikke selskap) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper forplikter seg til å gjennomføre handelen selv om styregodkjennelse ikke foreligger, men boligen/andelen kan ikke tas i bruk før godkjennelse foreligger.

### **Vedtekter/husordensregler**

Det er kun tillatt med elektrisk grill for grilling på terrassene.

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

### **Dyrehold**

Det er generelt forbud mot dyrehold i borettslaget. Søknad må eventuelt sendes borettslagets styre.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 1, bruksnummer 7347 i Hamar kommune.

Andelsnr. 14471 i Parken Borettslag med orgnr. 984664419

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende heftelser (dokument):

\* Erklæring/avtale, tinglyst den 27.01.2004, dagboknummer 1219. Bestemmelse om adkomstrett. Bruksrett. Bestemmelse om vann/kloakkledning. Med flere bestemmelser.

\* Pantedokument, tinglyst den 13.09.2005, dagboknummer 11864. Beløp: NOK 23 360 000. Panthaver: Husbanken.

\*\* Delvis sletting ved arealoverføring, dagboknummer 31.10.2024, dagboknummer 2174448. Pant frafalles i areal som overføres fra gnr. 1 bnr. 7347 til gnr. 1 bnr. 2555 på 46,1 m<sup>2</sup>.

\* Pantedokument, tinglyst den 20.09.2005, dagboknummer 12278.

Beløp: NOK 37 630 000. Panthaver: Hamar og omegn Boligbyggelag A/L.

\*\* Delvis sletting ved arealoverføring, tinglyst den 20.12.2024, dagboknummer 2398933. Pant frafalt i areal 46,1 kvm fra gnr. 1 bnr. 7347 til gnr. 1 bnr. 2555.

\* Pantedokument, tinglyst den 28.03.2023, dagboknummer 328737. Beløp: NOK 20 000 000. Panthaver: OBOS-banken AS.

\*\* Delvis sletting ved arealoverføring, tinglyst den 01.10.2024, dagboknummer 2025166. Pant frafalt i arealoverføringen på 46,1 kvm fra gnr. 1 bnr. 7347 til gnr. 1 bnr. 2555.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg boligblokk med parkeringskjeller i 2005.

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

### **Vei, vann og avløp**

Adkomst til borettslagets eiendom fra offentlig vei via privat stikkvei. Borettslagets bygningsmasse er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Borettslaget har selv ansvar for de private stikkledningene.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av "mindre reguleringsendring av bebyggelsesplan for Utstillingsplassen" fra 2004. Reguleringsformål for eiendommen er felles gårdsplass (376m<sup>2</sup>), annet kombinert formål (15m<sup>2</sup>)m boliger (664m<sup>2</sup>), felles parkeringsplass (509m<sup>2</sup>) og felles grøntareal (121m<sup>2</sup>).

Det er også reguleringsplan under arbeid som berører eiendommen, "Detaljregulering for Utstillingsplassen nord", id: 081800. Det er ikke kjent om og/eller hvordan denne vil berøre eiendommen.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Hamar sentrum fra 2023, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til framtidig sentrumsformål (1 680m<sup>2</sup>) og nåværende veg (4m<sup>2</sup>). Eiendommen ligger i område "Entrebyen" med bestemmelser om fysisk utforming av anlegg.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030 (deler av planområdet erstattes av ny sentrumsplan), hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende andre typer bebyggelse og anlegg (1 624m<sup>2</sup>) og grønnstruktur (61m<sup>2</sup>). Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsoner for radon (H330\_), for krav vedrørende infrastruktur (H410\_) og for annen fare (H390\_).

### **Adgang til utleie**

Bruksoverlating (tidligere framleie) skal godkjennes av styret. Andelseieren har ansvaret ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller andelseiere får på grunn av hans/hennes bruksoverlating. Den som overtar bruken kan ikke flytte inn før godkjenning fra styret foreligger.

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i borettslagsloven § 5-6 (3) har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene. Godkjent utleie meldes uansett til styret for registrering.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleide deler. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på, at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Legalpant**

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. Det er ellers ingen kjente heftelser registrert på, og eller som skal følge med andelen.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av andelen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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



enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

8 800 000 (Prisantydning)

---

243 899 (Andel av fellesgjeld)

---

9 043 899 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

9 053 461 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 061 361 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 064 161 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 1% av salgssummen (inkl. fellesgjeld) ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visninger/ oivertagelse (kr 2.500,- per stykk), markeds pakke (kr 29.900,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) og innhenting av opplysninger (kr 15.000,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Oppdragsansvarlig**

Fredrik Lien

Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

[fredrik.lien@aktiv.no](mailto:fredrik.lien@aktiv.no)

Tlf: 472 54 889

Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS, Strandgata 61

2317 Hamar

Tlf: 625 55 820

**Salgsoppgavedato**

17.02.2025



**E-STYLING**  
BILDEN ÅR ETT FOTOMONTAGE

En svært attraktiv 4-roms topp-/endeleilighet fra 2005 med garasje plass og heis. Leiligheten har en meget god intern beliggenhet på enden i byggets toppetasje.



**E-STYLING**  
BILDEN ÅR ETT FOTOMONTAGE

Stuen er det naturlige oppholdsrommet i leiligheten, og er et stort, lyst og fint rom. Beliggenheten i byggets toppetasje med store vindusflater mot to ulike himmelretninger sørger for rikelig med naturlig lys.



Store vindusflater som åpner opp for den nydelige Mjøsutsikten!



Her bor du høyt, fritt og solrikt uten innsyn og med flott utsikt.



Lyst og pent kjøkken fra 2005 med god skap- og benkeplass. Innredningen har lyse profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Praktisk med fliser i benkeryggen, belysning under overskapene og ventilator med avtrekk ut.



**E-STYLING**  
BILDEN ÅR ETT FOTOMONTAGE

Leiligheten holdes god og lun på vinterstid med fjernvarme til radiatorer. Å-konto fjernvarme på kr. 1 663,- er inkludert i felleskostnadene. Det er også pipeløp med antatt mulighet for tilkobling av ildsted.





**E-STYLING**  
BILDEN ÅR ETT FOTOMONTAGE

Fra stuen har du utgang til en fin innglasset terrasse på 14m<sup>2</sup>. Terrassen har flislagt gulv, store skyvevinduer og god plass til sittegruppe etter eget ønske. Det er også montert varmelampe, lys og strøm.



**E-STYLING**  
BILDEN ÅR ETT FOTOMONTAGE

Fra innglasset terrasse er det videre adgang til en åpen og solrik balkong mot sydvest. Beliggenheten på toppen og mot sydvest sørger for svært gode solforhold.



Kjøpesenteret CC Hamar med 83 ulike butikker og spisesteder ligger i umiddelbar nærhet.



I likhet med stuen har du også fin Mjøsutsikt fra balkongen.



Denne utsikten må bare oppleves!



**E-STYLING**  
BILDEN ÅR ETT FOTOMONTAGE

Leiligheten holdes en gjennomgående god standard fra 2005 med parkett på gulv, lysmalte overflater og skjult elektrisk anlegg. Det er også balansert ventilasjon med varmegjenvinner som sørger for et godt inn klima.



**E-STYLING**  
BILDEN ÄR ETT FOTOMONTAGE

Leiligheten har et lyst og fint hovedsoverom. Her har du rikelig med oppbevaringsplass i stor plassbygget skyvedørsgarderobe.



**E-STYLING**  
BILDEN ÄR ETT FOTOMONTAGE

På soverommet er det plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord.



**E-STYLING**  
BILDEN ÅR ETT FOTOMONTAGE

Soverom 2 er også et lyst rom med plass til dobbeltseng. God oppbevaringsplass i garderobeskap som medfølger i handelen.



**E-STYLING**  
BILDEN ÅR ETT FOTOMONTAGE

Leiligheten har et lyst flislagt badrom fra byggeåret 2005. Badrommet har fliser på gulv og vegger, elektrisk gulvvarme og balansert ventilasjon. Rommet er utstyrt med badromsinnredning med servant, dusjhjørne med glassdører og toalett.



**E-STYLING**  
BILDEN ÄR ETT FOTOMONTAGE

Soverom 3 er et litt mindre rom som passer fint som barnerom, gjesterom eller kontor. Også på dette soverommet er det god oppbevaringsplass i to garderobeskap som medfølger i handelen.



Vegg-i-vegg med baderommet er det et flislagt toalettrom med balansert ventilasjon. Toalettrommet er utstyrt med servantskap med speil og belysning over, samt gulvstående toalett.

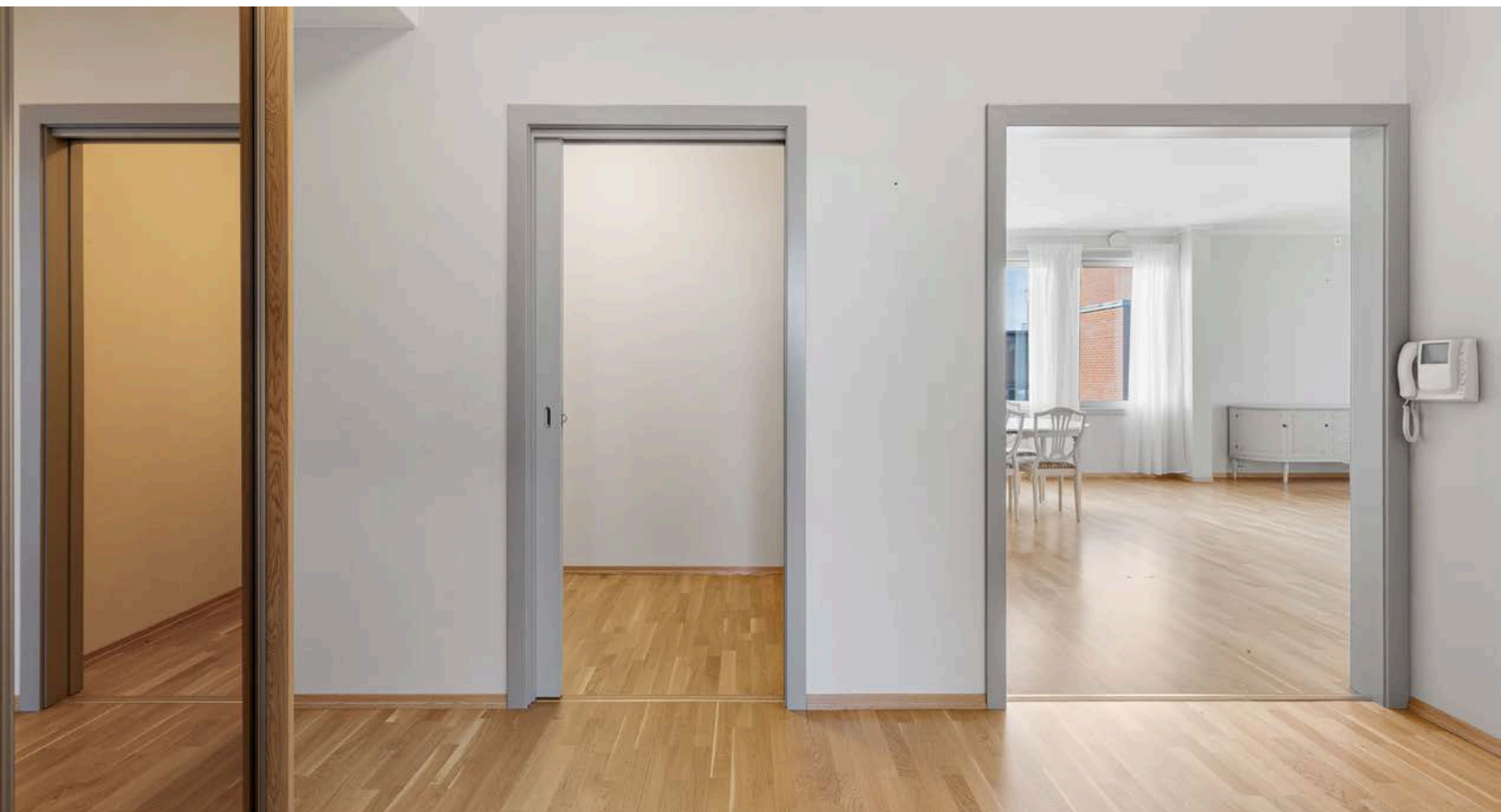




Vegg-i-vegg med toalettrommet er det et praktisk eget vaskerom. Vaskerommet har fliser på gulv og vegger, elektrisk gulvvarme og balansert ventilasjon. Vaskerom med skyllekar og opplegg for vaskemaskin.



Du ønskes velkommen inn i en lys og romslig entré med parkett på gulv og lysmalte overflater. God oppbevaringsplass i plassbygget skyvedørgarderobe med speildører.



Fra entréen er det også adkomst til en praktisk innvendig bod. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 5m<sup>2</sup>.



Du tar deg tørrskodd fra garasjeplassen i kjelleren og opp til leiligheten i byggets toppetasje (7. etasje) via felles trapperom med heis.



Fine velstelte fellesarealer med sittegruppe.



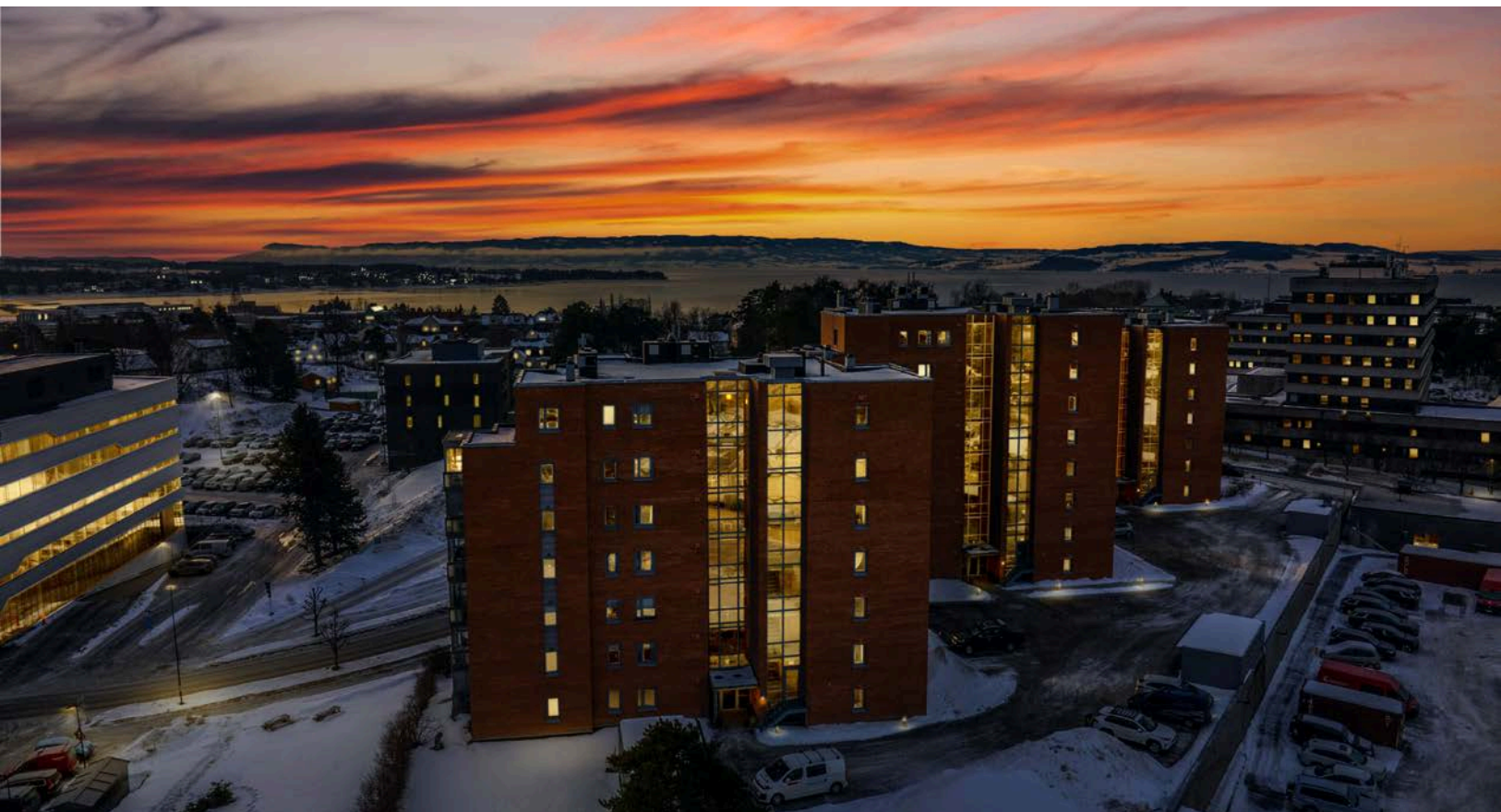
Leiligheten disponerer en garasjeplass på ca. 15m<sup>2</sup> i felles garasjeanlegg i kjelleren. Garasjeplass følger leiligheten.



Leiligheten har en meget god intern beliggenhet på enden i byggets toppetasje.



Leiligheten ligger i et etablert og sentralt område, rett utenfor Hamar sentrum. Kjøpesenteret CC Hamar med 83 ulike butikker og spisesteder ligger i umiddelbar nærhet.



Ca. 500 meter til Hamar sentrum med et godt tilbud av butikker, restauranter, postkontor og ulike servicetilbud.

# Plantegning








Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Anne Diesens veg 14, 2317 HAMAR
-  HAMAR kommune
-  gnr. 1, bnr. 7347
-  Andelsnummer 14471

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m<sup>2</sup> BRA-i: 118 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.01.2025

Rapportdato: 30.01.2025

Oppdragsnr.: 14566-1771

Referansenummer: XT4528

Autorisert foretak: Sørlie Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørlie

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Sørli Takst AS

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

### Rapportansvarlig

Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

97 12 29 16



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er antatt teknet med papp eller folie.  
Taket er ikke besikket grunnet manglende tilkomst.

Yttervegger av isolerte trekonstruksjoner.  
Yttervegg er forblendet med murt teglstein og fasadeplater.  
Brannskillevegg mot naboileilighet antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

Flattakkonstruksjon.  
Lukket og kledd takkonstruksjon.  
Himling antatt isolert med mineralull.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2004.  
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Brann og lydklassifisert ytterdør til leiligheten.  
Kikkehull.  
Skyvedør med 2 lags isolerglass.  
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2004.

Adkomst til innglasset vinterhage fra stue.  
Gulvflater med fliser.  
Overflater med malt panel.  
Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.  
Himling med malt panel.  
Skyvevinduer med 2 lags isolerglass.  
Montert strålelampe.  
Lys og strøm.

Adkomst til åpen balkong fra vinterhage.  
Balkongen var snødekt ved befaring. Ikke besikket.  
På grunn av mengder med snø så er ikke terrassedør besikket utvendig.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med parkett og fliser.  
Overflater med malt strietapet og fliser.  
Himlinger med malt betong og malte plater.  
Innfelt downlight i himling over gang.

Etasjeskillere av betong.  
Etasjeskillere med brann-/lydsille mot naboileilighet antatt utført etter gjeldende brann og lydkrav for byggeåret.  
Leiligheten ligger minimum 3. etasje over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Elementpipe. Sotluke.  
Mulighet for tilkobling av ildsted.

Laminerte innerdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom fra byggeåret.  
Ingen dokumentasjon.  
Overflater med fliser.  
Himling med malte plater.  
Gulvflater med fliser.  
Varmekabler i gulv.  
Ca. 15 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Plastsluk.  
Vaskerom med skyllekar og opplegg for vaskemaskin.  
Balansert ventilasjon.  
Tilluftspalte under dør.  
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av fliser på vegg i tilstøtende rom.

Bad fra byggeåret.  
Ingen dokumentasjon.  
Overflater med fliser.  
Himling med malte plater.  
Gulvflater med fliser.  
Varmekabler i baderomsgulv.  
Ca. 10 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Plastsluk.  
Smøremembran med ukjent utførelse  
Bad med servant, toalett, ettgrep blandebatteri, glassdører, baderomsinnredning og vegghengt dusj.  
Balansert ventilasjon.  
Tilluftspalte under dør.  
Det er tidligere utført hulltaking nederst på delevveg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Innredning antatt fra byggeåret. Ukjent alder.  
Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, speil fronter, skuffer, fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blandebatteri og to rustfrie kummer.  
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

# Beskrivelse av eiendommen

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

### Toalettrom:

Gulvflater med fliser.

Overflater med fliser.

Himling med malte plater.

Toalettrom med servant, ettgreps blandeblender, toalett og baderomsinnredning.

Balansert ventilasjon.

Tilluftspalte under innerdør.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran og vannmåler plassert i fordelerskap.

Koblingskap for vannrør i vegg mellom gang og bad.

Etablert drengåpning for eventuelt lekkasjevann.

Avløpsrør av støpejern.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Ventilasjon gjennom veggventiler.

Leiligheten varmes opp med radiatorer tilknyttet fjernvarme.

Varmekabler i baderomsgulv og vaskerom.

Skyvedørsgarderobe i entré.

Skyvedørsgarderobe på ett soverom.

Porttelefon.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i bod.

Kursene er merket.

Åpent og skjult ledningsnett.

Montert brannslange under kjøkkenbenk.

Montert røykvarsler.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med fyllmasser.

Fundamenter, kjelleryttervegger og øvrige konstruksjoner under terreng av betong.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

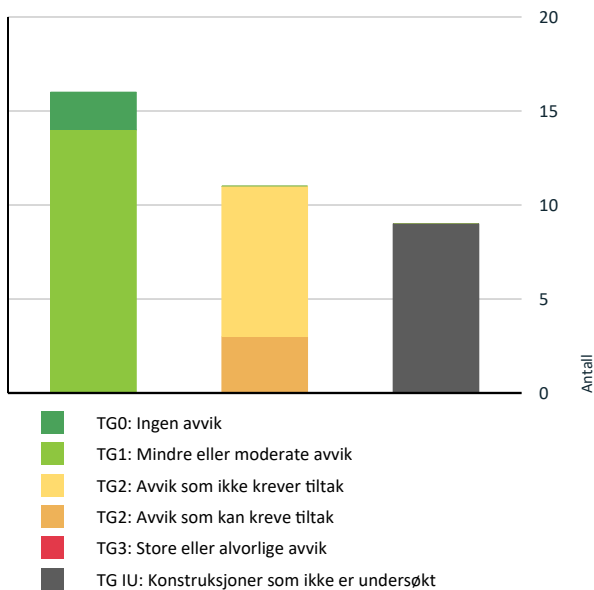
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

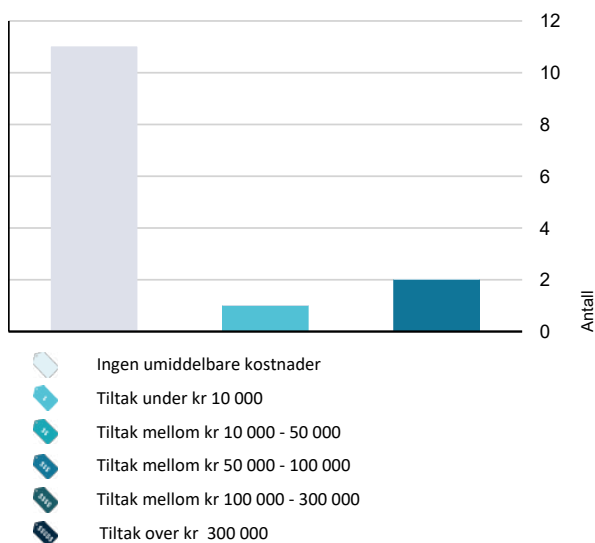
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Takstmann befarte leiligheten alene, installasjoner ble ikke funksjonstestet, kun besiktiget.

Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

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

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > Leiligheten i 7.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Leiligheten i 7.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

! Våtrom > Leiligheten i 7.etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Leiligheten i 7.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Leiligheten i 7.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Leiligheten i 7.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Leiligheten i 7.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Leiligheten i 7.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2005

**Kommentar**  
Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Leilighet for tiden ubebodd.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Takflatene er antatt tekket med papp eller folie.  
Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

### Veggkonstruksjon

Yttervegger av isolerte trekonstruksjoner.  
Yttervegg er forblendet med murt teglstein og fasadeplater.  
Brannskillevegg mot naboileilighet antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Flattakkonstruksjon.  
Lukket og kledd takkonstruksjon.  
Himling antatt isolert med mineralull.

### Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2004.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

**Årstall:** 2004      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Dører

Brann og lydklassifisert ytterdør til leiligheten. Kikkehull.

Skyvedør med 2 lags isolerglass.

Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2004.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til innglasset vinterhage fra stue.

Gulvflater med fliser.

Overflater med malt panel.

Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.

Himling med malt panel.

Skyvevinduer med 2 lags isolerglass.

Montert strålelampe.

Lys og strøm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trapping i fliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Adkomst til åpen balkong fra vinterhage.

Balkongen var snødekt ved befaring. Ikke besiktiget.

På grunn av mengder med snø så er ikke terrassedør besiktiget utvendig.

#### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## INNSENDIG

### Overflater - 2

Overflater med malt strietapet og fliser.

Himlinger med malt betong og malte plater. Innfelt downlight i himling over gang.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekke i vegg ved radiator på ett soverom.

Oppsprekking under taklist og hjørne på ett soverom.

Det er påvist sprekker i hjørne på ett soverom.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Overflater

Gulvflater med parkett og fliser.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis glipper i overgang gulv/gulvlist.

Det er påvist fukt skjolder i parkett ved gulvlist i entré. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Det er påvist fukt skjolder i parkett ved skyvedør. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Dårlig festet gulvlist på ett soverom.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Feste gulvlist.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Etasjeskillere med brann-/lydskille mot nabo leilighet antatt utført etter gjeldene brann og lydkrav for byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 20 mm i stue/spisestue/gang/kjøkken.

Målt høydeforskjell på ca. 20 mm på to soverom.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 0 Radon

Leiligheten ligger minimum 3. etasje over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## TG IU Pipe og ildsted

Elementpipe. Sotluke.

Mulighet for tilkobling av ildsted.

## TG 1 Innvendige dører

Laminerte innerdører.

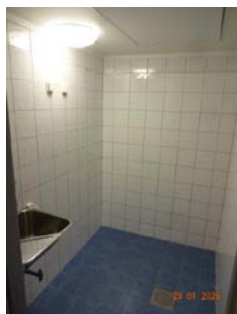
## VÅTROM

### LEILIGHETEN I 7. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom fra byggeåret.  
Ingen dokumentasjon.

# Tilstandsrapport



## LEILIGHETEN I 7.ETASJE > VASKEROM

### TO 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.  
Himling med malte plater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## LEILIGHETEN I 7.ETASJE > VASKEROM

### TO 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.  
Varmekabler i gulv.  
Ca. 15 mm fall ved terskel til topp slukrist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## LEILIGHETEN I 7.ETASJE > VASKEROM

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## LEILIGHETEN I 7.ETASJE > VASKEROM

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

## LEILIGHETEN I 7.ETASJE > VASKEROM

### TO 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.  
Tilluftspalte under dør.

## LEILIGHETEN I 7.ETASJE > VASKEROM

### TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av fliser på vegg i tilstøtende rom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av fliser på vegg i tilstøtende rom.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## LEILIGHETEN I 7.ETASJE > BAD

### Generell

Bad fra byggeåret.  
Ingen dokumentasjon.



# Tilstandsrapport



## LEILIGHETEN I 7.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.

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

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

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

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

Himling med malte plater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## LEILIGHETEN I 7.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 10 mm fall ved terskel til topp slukrist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

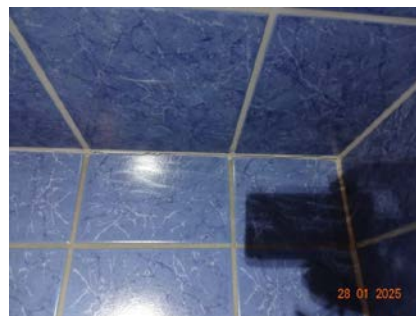
Det er påvist forvittringer i silikonfuge.

Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## LEILIGHETEN I 7.ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Smøremembran med ukjent utførelse

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## LEILIGHETEN I 7.ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, toalett, ettgreps blande batteri, glassdører, baderomsinnredning og vegghengt dusj.

## LEILIGHETEN I 7.ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.  
Tilluftspalte under dør.

## LEILIGHETEN I 7.ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Det er tidligere utført hulltaking nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

## Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsonen

Det er tidligere utført hulltaking nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

## Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## KJØKKEN

LEILIGHETEN I 7.ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE/GANG

### TG 1 Overflater og innredning

Innredning antatt fra byggeåret. Ukjent alder.  
Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, speil fronter, skuffer, fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer.



LEILIGHETEN I 7.ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE/GANG

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

LEILIGHETEN I 7.ETASJE > TOALETTRUM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:  
Gulvflater med fliser.  
Overflater med fliser.  
Himling med malte plater.  
Toalettrom med servant, ettgreps blandebatteri, toalett og baderomsinnredning.  
Balansert ventilasjon.  
Tilluftspalte under innerdør.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Stoppekran og vannmåler plassert i fordelerskap.  
Koblingskap for vannrør i vegg mellom gang og bad.  
Etablert drengsøpning for eventuelt lekkasjevann.



### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern.

### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.  
Ventilasjon gjennom veggventiler.

### TG 1 Andre VVS-installasjoner

Leiligheten varmes opp med radiatorer tilknyttet fjernvarme.  
Varmekabler i baderomsgulv og vaskerom.

### TG IU Andre installasjoner

Skyvedørgarderobe i entré.  
Skyvedørgarderobe på ett soverom.  
Porttelefon.

# Tilstandsrapport

## TC 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i bod.  
Kursene er merket.  
Åpent og skjult ledningsnett.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Antatt byggeåret.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**

**Ikke fremlagt samsvarserklæring fra byggeåret.  
Ettermontert automatsikring for kurs 9. Ikke fremlagt samsvarserklæring.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

### Generelt om anlegget

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

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

### Inntak og sikringsskap

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

### Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## TC 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Montert brannslange under kjøkkenbenk.  
Montert røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på

# Tilstandsrapport

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn antatt med fyllmasser.

### Grunnmur og fundamenter

Fundamenter, kjelleryttervegger og øvrige konstruksjoner under terreng av betong.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

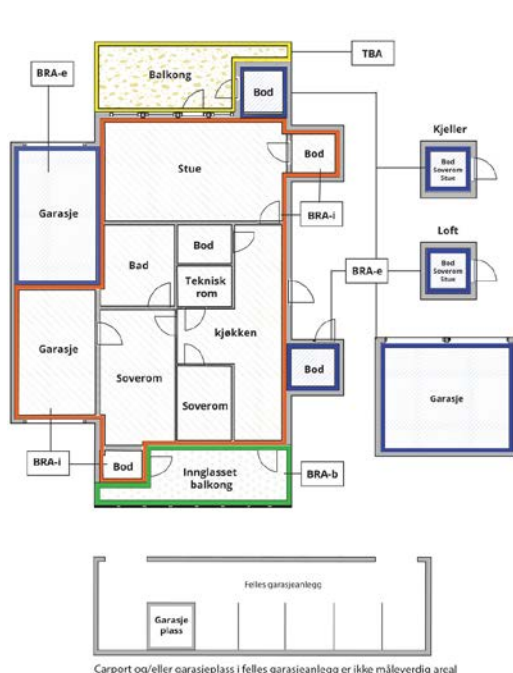
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		5		5	
Leiligheten i 7. etasje	118		14	132	
<b>SUM</b>	<b>118</b>	<b>5</b>	<b>14</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>137</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
Leiligheten i 7. etasje	Entré , Bod , Stue/kjøkken/spisestue/gang, Vaskerom , Toalettrom , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		Vinterhage

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Adkomst til åpen balkong fra vinterhage: TBA er ikke målt på grunn av snødekte arealer.

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

Adkomst til bod via fellesarealer i kjeller er medtatt som BRA-e i henhold til NS 3940:2023, men er ikke summert med i eldre arealoppsett i NS 3940:2012

Felles heisforbindelse mellom etasjene.

Biloppstillingsplass i felles garasjekjeller, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 15 m<sup>2</sup>

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*



## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	114	18

### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.  
Felles heisforbindelse mellom etasjene.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2025	Erik Sørli	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	7347		0	1685.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Anne Diesens veg 14

### Hjemmelshaver

1/1 Hjemmel til andel: Anni Helene Øverland

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
14471/4792 Parken Borettslag	984664419	14471	OBOS	Anni Helene Øverland og Osvald Øverland (bo)

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
14471	300	2 650 000	2 181 31.12.2023	244 000 01.01.2025

### Kommentar

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 8.678,- pr. md. Herav: A konto oppvarming 1.663,- Eiend.skatt 1.141,- Felleskostnader 4.685,- Kapitalkost.lån IV OBOS03 1.189,-

## Årsregnskap

Regnskapsår	2023	Samlet aksjekapital:		24 900
Omløpsmidler:		2 035 128	Samlet innskuddskapital:	108 552 908
Kortsiktig gjeld (-)	-	2 180 599	Langsiktig gjeld (+):	+ 23 229 307
Disponible midler:		-145 471	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	131 782 215

### Kommentar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Topp-leilighet i 7.etasje i Hamar sentrum.  
Boligområdet med leiligheter.  
Sentral beliggenhet med fin utsikt mot Mjøsa, leilighet med åpen balkong orientert mot sørvest.  
Kort vei til kjøpesenter og Briskeby stadion.

### Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

### Om tomten

Felles eiet tomt.  
Opparbeidet med gressplen og variert beplantning.  
Biloppstillingsplasser utenfor bygget.  
Tomten var dekket med snø under befaringsdato.

### Bebyggelsen

Leilighet i boligblokk bygget i 2005.  
Bod i kjeller følger leiligheten. Nr:13  
Biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2017 - 2018 Rehabilitering av fasadeelementer  
2015 - 2015 Nye varmemålere

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	2024

## Forsikring

<b>Selskap</b> Gjensidige forsikring	<b>Avtalenr</b> 81434331	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
<b>Kommentar</b> Generell bygningsforsikring er ivaretatt av borettslaget.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Årsregnskap			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XT4528>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Hamar	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1213250020	
<b>Selger 1 navn</b>	
Anni Helene Øverland	
<b>Gateadresse</b>	
Anne Diesens veg 14	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
HAMAR	2317
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1213250020

## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anni Helene Øverl;and	8231f17eee31e58f55b61132 e5d2dea263a7b383	17.02.2025 12:48:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1213250020

- 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>



# Nabolagsprofil

Anne Diesens veg 14 - Nabolaget Østbyen/Briskebyen - vurdert av 59 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



## Offentlig transport

CC Hamar	4 min
Totalt 12 ulike linjer	
0.3 km	
Hamar stasjon	10 min
Linje F6, RE10, RE11, R60	
0.7 km	
Oslo Gardermoen	58 min

## Skoler

Rollsløkken skole (1-7 kl.)	13 min
252 elever, 15 klasser	
0.9 km	
Solvang skole (1-7 kl.)	6 min
217 elever, 17 klasser	
2.3 km	
Storhamar skole (1-7 kl.)	7 min
307 elever, 23 klasser	
2.6 km	
Greveløkka skole (1-7 kl.)	6 min
199 elever, 13 klasser	
3 km	
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min
353 elever, 24 klasser	
1.4 km	
Hamar katedralskole	7 min
1300 elever	
3.2 km	
Storhamar videregående skole	8 min
410 elever	
3 km	

## Ladepunkt for el-bil

Recharge CC Hamar	8 min
Høgskolen i Hamar	12 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



## Kvalitet på skolene

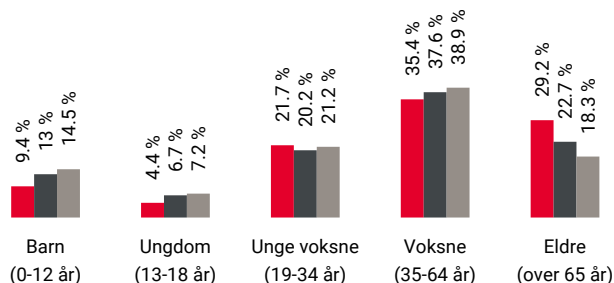
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Høflige 61/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Østbyen/Briskebyen	1 358	821
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Briskebyen Montessori bhg (0-5 år)	7 min
33 barn	
0.5 km	
Hamarbarnehagen (1-5 år)	7 min
65 barn	
0.5 km	
Kronborg barnehage (1-5 år)	13 min
48 barn	
0.9 km	

## Dagligvare


Cc Mat Hamar	6 min
PostNord	
0.5 km	
Cc Mat Hamar	6 min
PostNord	
0.5 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 naboen 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

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 87/100

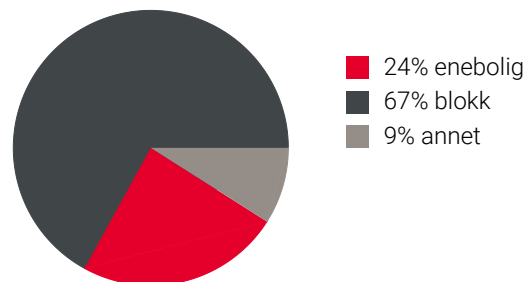
 **Støynivået**  
Lite støynivå 84/100

 **Trafikk**  
Lite trafikk 81/100

## Sport

-  Briskeby kunstgressbane 11 min   
Fotball 0.8 km
-  Nygata ballbane 11 min   
Ballspill 0.8 km
-  Fønix CC stadion 9 min 
-  EVO Hamar 11 min 

## Boligmasse







«Hyggelige mennesker, kort vei til byens tilbud»

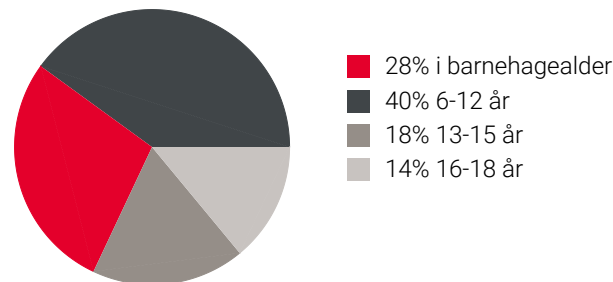
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  CC Stadion 9 min 
-  Apotek 1 Østbyen 9 min 




## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

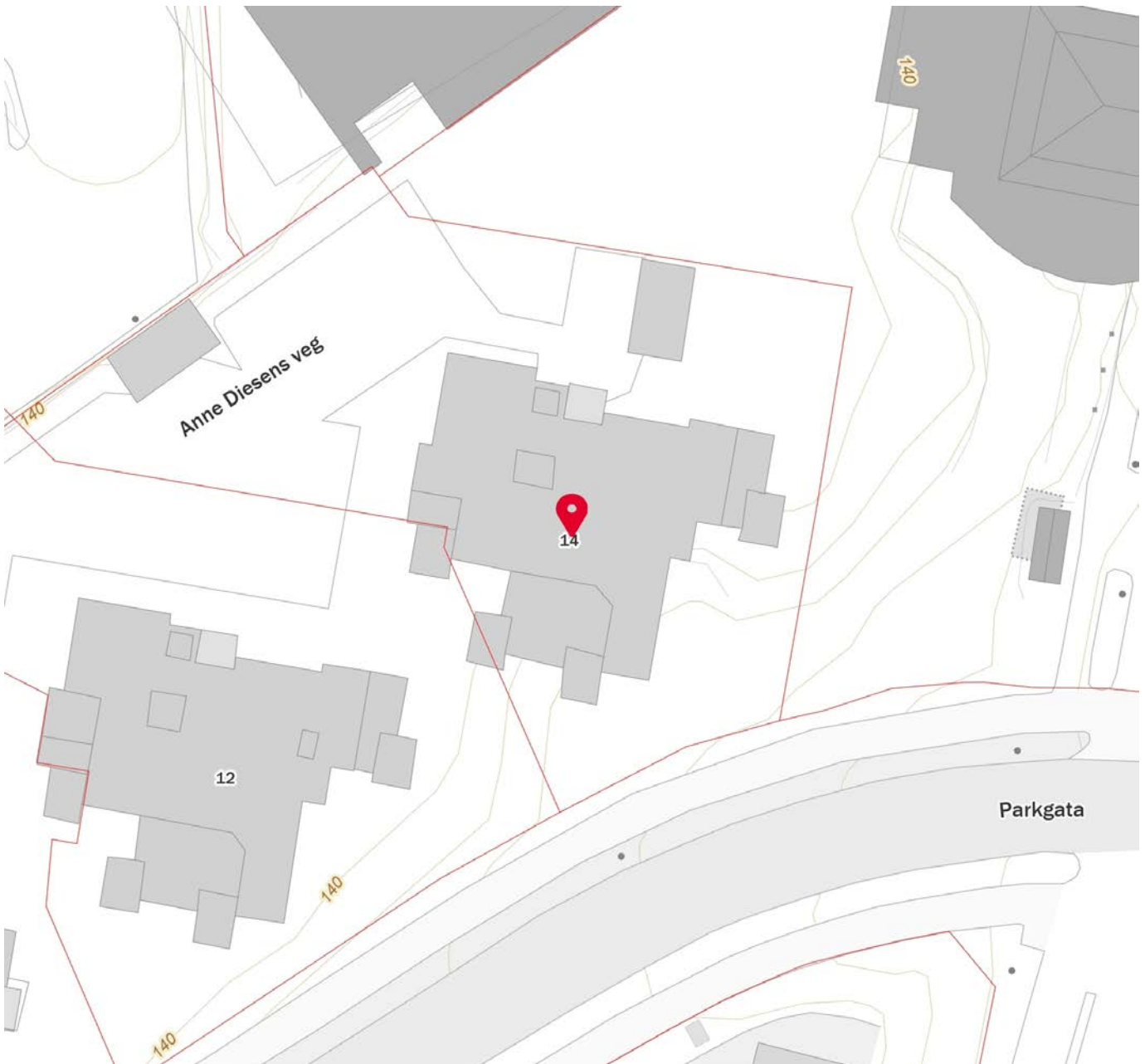
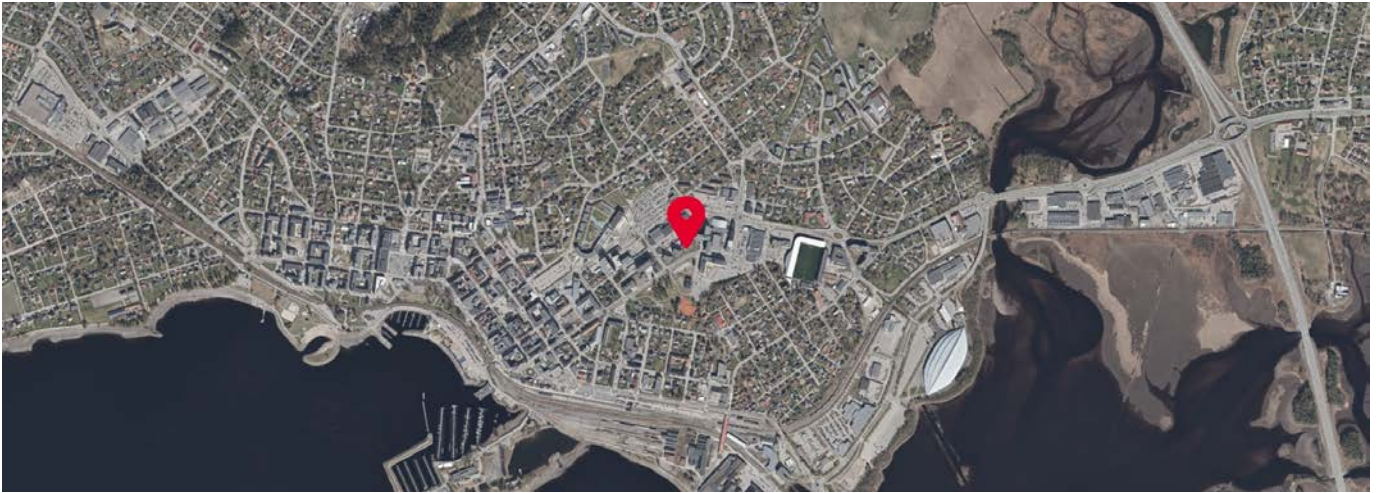


0% 59%

-  Østbyen/Briskebyen
-  Hamar
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering 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 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, 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](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://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](http://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](mailto: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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Anne Diesens veg 14  
2317 HAMAR**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Fredrik Lien**Telefon:** 472 54 889  
**E-post:** fredrik.lien@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre