

aktiv.

Nordahl Griegs gate 54 A, 2319 HAMAR

**MÆHLUMSLØKKA / HAMAR**



Eiendomsmegler

## Sindre Ilseth Heia

**Mobil** 915 95 510

**E-post** sindre.ilseth.heia@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 300 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 282 379,-  
**Omkostn.:** Kr 19 221,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 601 600,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 097,-  
**Selger:** Gina Gulbrandsen  
Arnkværn  
Jørgen Gulbrandsen

**Salgsobjekt:** Leilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1956  
**BRA-i/BRA Total** 51/52 kvm  
**Tomtstr.:** 18710.7 m<sup>2</sup>  
**Gnr./bnr.** Gnr. 1, bnr. 3539  
**Andelsnr.:** 54232  
**Oppdragsnr.:** 1213240149

# Ditt nye hjem?

## Velkommen til Mæhlumsløkka og Nordahl Griegs gate 54 A!

En romslig og flott 2-roms leilighet med god standard. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje, og har en god planløsning med store vindusflater uten innsyn. Fra stuen har du utgang til en overbygget balkong med gode solforhold og hyggelig utsyn.

Leiligheten har en fin beliggenhet øverst på Mæhlumsløkka. Her bor du i et rolig og veletablert strøk med kort avstand til sentrum og alt av byfasiliteter. Klukhagen friarealer ligger like bak boligblokken og har fine turstier om sommeren og skiløyper om vinteren.

### HØYDEPUNKTER

- \* Solrik balkong på ca. 8m<sup>2</sup> med hyggelig utsyn
- \* Alle overflater malt i 2024
- \* Store vindusflater fra 2015
- \* Flott kjøkkeninnredning fornyet i 2024
- \* Romslig soverom med masse skapplass
- \* Å-konto fjernvarme og TV/bredbånd inkl. i felleskost.
- \* Garasjeleie etter liste
- \* Heis



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	29
Tilstandsrapport .....	31
Egenerklæringsskjema .....	43
Nabolagsprofil .....	48
Budskjema .....	58

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 51 m<sup>2</sup>

BRA - e: 1 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 52 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

### Areal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-e: 1 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Bod i kjeller.

#### 3. etasje

BRA-i: 51 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Gang, stue, kjøkken, soverom og bad/vaskerom.

8 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Balkong.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er målt med laser.

### Arealbegreper:

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

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

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

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

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

Arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og hvor disse arealmålingene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet

gjelder for tidspunktet da bygningen(e) ble målt. Beskrivelse av rom er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktene «Standard» og/eller «Ferdigattest/brukstillatelse».

#### Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget på ca. 18 710,7m<sup>2</sup>. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

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 øverst på Mæhlumsløkka med korte avstander til nærbutikk, lekeplass, barnehager og skoler. Klukhagan friarealer ligger like bak boligblokken og har fine turstier om sommeren og skiløyper om vinteren. Kiwi Mæhlumsløkka er nærmeste dagligvarebutikk som ligger kun ca. 700 meter unna leiligheten. Til Ankerskogen svømmehall er det ca. 1 km.

Til sentrumskjernen er det ca. 2 km der du finner alt av butikker, restauranter, treningssenter og kulturtilbud. Kort avstand til kollektiv transport og i sentrum er det togforbindelser til Oslo, Gardermoen og Trondheim. Det er ca. 2,3 km til CC Hamar som er byens største kjøpesenter.

#### Bygningssakkyndig

Hoberg Takst

#### Type takst

Eierskifterapport

#### Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1965. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater og teglstein. Etasjeskillere av betong. Flatt tak (ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og tre-lags energiglass.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Arild Hoberg.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

\* Bad/vask Overflate gulv: Gulvet har bra fall til sluk, ca.3cm fra gulv ved terskel til slukrist. Ikke synlig membran ved terskel, eller dokumentert membran ved terskel.

\* Bad/vask Membran, tettesjiktet og sluk: Det antas at badet er 20år+. Normal levetid for flis og membran på mur og betong. Utskifting 20 - 40år. Det er ikke mulig å bore hull fra motstående vegg til dusj. Det er utført fukt søk med egnet utstyr, vegg og gulv på fuktutsatte steder, uten å registrere for høye fuktverdier. Det er ikke mulig å registrere mansjetter i rørgjennomføringer, uten å gjøre større inngrep. Denne type destruktive undersøkelser blir ikke foretatt ved en tilstandskontroll. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran. Det anbefales ikke å dusje direkte på fliskonstruksjonen, p.g.a. alder og manglende dokumentasjon.

\* WC og innvendige vann- og avløpsrør: Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann eller avløpsrør. Forventet brukstid på vann og avløpsrør er ca. 50år.

\* Varmtvannsbereder: Benkeplate må demoneres for å kunne inspisere varmtvannsberederen. Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader (f.eks automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Tiltak anbefales. Normal brukstid på bereder før utskifting er 20år.

\* Ventilasjon: Lite ventilasjon i etasjen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør 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 salgsopp-gaven.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Gjennomført rør fornying i bolig (borettslag) 23/24. [https://prolinegroup.com/nb/hoslemarka-brl/Skiftet\\_servantskap\\_og\\_servant\\_med\\_kran\\_egeninnsats](https://prolinegroup.com/nb/hoslemarka-brl/Skiftet_servantskap_og_servant_med_kran_egeninnsats). Arbeid utført av: Proline.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tilgjengelig i borettslaget etter egen avtale.

### **Innhold**

Leiligheten ligger i byggest 3. etasje (heisadkomst) og inneholder:

Entré, stue med utgang til balkong, kjøkken, soverom og bad/vaskerom.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 1m<sup>2</sup>. Heis i bygget.

### **Standard**

Takstmann sin overordnet faglig vurdering av leiligheten:

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

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Eier opplyser om følgende oppgraderinger i 2024:

\* Oppgradering/maling, tapet og belegg gjelder alle flater og rom, utenom bad/vask der er flisene på gulv malt.

\* Kjøkken innredning er malt, ny induksjonstopp, komfyr og kum med ett greps blandebatteri.

\* Ny innredning på bad/vask.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Grunnpakke TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

### **Parkering**

Mulighet for parkering i garasje etter venteliste-prinsippet. Øvrige parkering på fellesarealer eller langs gaten.

Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøyer foran blokkene. Oppmerkede parkeringsplasser skal benyttes. De som er tildelt garasje skal bruke den til parkering

av bilen.

Forespørsel om tildeling av garasje rettes til den av styret som er gitt denne fullmakt. Garasjene skal til enhver tid være låst. Garasjen følger ikke leiligheten ved fremleie eller salg. Garasjene skal kun benyttes til motorkjøretøyer. Det skal ikke oppbevares brannfarlige eller etsende væsker i garasjen.

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming med fjernvarme til radiatorer. Elektrisk gulvarme på badetrom.

Å-konto oppvarming med fjernvarme på kr. 416,- per måned er inkludert i felleskostnadene. Borettslaget har fjernvarme gjennom ISTA som leses av automatisk og avregnes 1 gang pr.år. Dette avregnes pr. 31.05.

### Energikarakter

D

### Energifarge

Gul

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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 2 300 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi primær

Kr 618 329,- per 31.12.2022.

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 349 651,- per 31.12.2022.



### 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. 5 097,- per måned.

### Felleskostnader inkluderer:

Å-konto oppvarming, grunnpakke TV/bredbånd, trappevask, vaktmestertjenester, snørydding, gressklipping, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, forretningsførsel, styrehonorar, kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt og betjening av andel fellesgjeld (ca. kr. 1 654,-).

### Herav:

Kr. 4 131- Felleskostnader

Kr. 416,- Å-konto oppvarming

Kr. 550,- Kabel-TV avg.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid og justeres normalt etter borettslagets faktiske kostnader. Felleskostnadene ble sist gang justert den 01.01.2024.

### Andel Fellesgjeld

Kr 282 379,- per 01.08.2024

### Avdrag Fellesgjeld

Kr 312,-

### Rentekost. fellesgjeld

Kr 1 341,-

### Kommentar fellesgjeld

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er mottatt oppstilling fra forretningsfører hvor renter og avdrag er spesifisert. Meglerforetaket har derfor måtte foreta en omtrentlig beregning av disse ved bruk av lånekalkulator. Dette kan medføre noe avvik.

### Andel fellesformue

Kr 61 222,- per 31.12.2023

# Borettslaget

Borettslagsnavn

Mæhlumsløkka Borettslag

Organisasjonsnummer

950129891

Andelsnummer

54232

## Om borettslaget

Mæhlumsløkka Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950129891, og består av 144 andelsleiligheter. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

## Større vedlikehold og rehabilitering:

2021 - 2022: Rørfornyng.

2021 - 2022: Rens av ventilasjon. Bytte av 30 varmtvannsberedere.

2021 - 2022: Vannsjekk.

2021 - 2022: Montert nye telefonlinjer heis.

2020: Montert lading for elbiler i alle garasjer.

2020: Nytt tak alle blokker.

2019: Nye inngangsdører og callinganlegg.

2017: Installert ny dørautomatikk på inngangsdør.

2017: Nye brannvarslere og pulverapparater i alle leiligheter og søppelboder.

2016 - 2017: Nye vinduer og terrassedører.

2013: Inst. av individuell måling av varme.

2012 - 2013: Bygd uteplass med lekeapparater.

2012 - 2013: Rensing av vann- og kloakkrør.

2011: Bytte av strømtavler.

2010 - 2011: Nytt garasjeanlegg.

2007: Dørautomatikk. Dette ble også skiftet ut i 1995.

2005: Heis, oppgrad. inngangsparti.

2001: Tegl gavlvegger.

1998: Rehabilitering.

1998: Balkonger

1992: Nye dører inngangspartier.

1989 - 1990: Kabel-TV.

I denne årsmøteperioden er det utført og påbegynt følgende planlagte større vedlikeholdsarbeider.

1. Proline startet sist sommer sitt arbeid med rørfornyng. Det har gått helt etter planen og Nordahl Griegsgt. er nå ferdigstilt. Hele prosjektet skal være ferdigstilt innen 1. mai.

2. Det er foretatt skifte til led-pærer i alle oppganger, kjellerlokaler og oppholdsrom.
3. Det har vært foretatt full service på varmeanlegg, skiftet hoved pumper og sirkulasjonspumper i alle blokker.
4. Beisetallegarasjer.
5. Pusset opp vaskeri i NG 58
6. 26 plasser utvendige el-bil ladere er montert og ferdig til bruk.
7. Vi har tatt ned 4 store grantrær. De vil bli erstatt med ny beplantning til sommeren.
8. Det er i år besluttet å male alle oppganger. Dette arbeidet er nå godt i gang og vil bli ferdigstilt fortløpende. Utover dette er det ikke planlagt større vedlikeholds arbeider for inneværende år. Dog vil vi fremme forslag på årsmøtet om vi skal ta med rørfornyng i nedløp fra tak da dette ikke var tatt med i det pågående arbeid/andud.

Det har i år, igjen blitt arrangert tur til Sverige etter opphold under pandemien. Deltagelsen var god og det ser ut til at dette er et godt velferdstiltak fra borettslaget.

#### Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: OBOS04-98208287532

Type: Annuitet

Restsaldo: Kr. 46 159 161,-

Andel restsaldo: Kr. 282 379,-

Andel kapitalkostnader: Kr. 1 654,-

Rest løpetid: 29år 4mnd

Term. per år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,7%

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

#### 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. 7 981- for den som benytter forkjøpsrett.

#### Forsikringselskap

Tryg Forsikring

#### Polisnummer

6655062

#### Regnskap/budsjett

Driftsinntektene var til sammen kr. 10 396 838,- i 2023.

Driftskostnadene var til sammen kr. 10 313 234,- i 2023.

Dette ga et negativt årsresultat i 2023 på kr. -1 703 000,-. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Borettslaget hadde i 2023 en positiv endring i de disponible midlene på kr. 4 390 274,-.

Borettslagets disponible midler per 31.12.2023 var kr. 9 801 013,-.

I budsjettet for 2024 er det i posten drift og vedlikehold er det beregnet kr. 6 000 000,- til større vedlikehold som omfatter rørfornyng.

#### Styregodkjenning

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 godkjenning blir gitt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper forplikter seg til å gjennomføre handelen selv om styregodkjenning ikke foreligger, men boligen/andelen kan ikke tas i bruk før godkjenning foreligger.

#### Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, 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 forbudt med dyrehold. Styret kan gi dispensasjon etter skriftlig søknad.

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 3539 i Hamar kommune.

Andelsnr. 54232 i Mæhlumsløkka Borettslag med orgnr. 950129891

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

\* Rettigheter iflg. skjøte, tinglyst den 27.03.1965, dagboknummer 101079.

Bestemmelse om bebyggelse. Bestemmelse om vann/kloakkledning. Bestemmelse om veg.

\* Rettighet, tinglyst den 31.10.1966, dagboknummer 104494. Rettighetshaver: Hamar Vang og Furnes komm. Løpenr: 1555233. Leieavtale. Engangsavgift NOK 8,095.

Kraftselskap. Rom til transformatoriosk.

\* Obligasjon, tinglyst den 28.10.1971, dagboknummer 106371. Beløp: NOK 2 156 000.

Panthaver: Andelseierne i borettslaget. Løpenr: 1539116.

\* Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 02.11.1971, dagboknummer 990198. Bestemmelse om trafostasjon/kiosk.

\* Pantedokument, tinglyst den 02.11.1971, dagboknummer 1327063. Beløp: NOK 46 500 000. Panthaver: OBOS-banken AS.

Dokument kan ses hos meglereforetaket eller utleveres på forespørsel.

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg av 6 stk boligblokker i 1967.

#### Vei, vann og avløp

Adkomst til borettslagets eiendom fra offentlig vei. 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 endret reguleringsplan for tomtefeltet "Mæhlumsløkka øst" fra 1964. Reguleringsformål for eiendommen er blokkbebyggelse. Eiendommen omfattes også av endret reguleringsplan for turløype på Mæhlumsløkka hvor 161m<sup>2</sup> av eiendommen er regulert til turvei. Begge reguleringsplanene er overstyrt av kommuneplanen.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse (17 813m<sup>2</sup>) og grønnstruktur (897m<sup>2</sup>). Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsoner for radon (H330\_) og for krav vedrørende infrastruktur (H410\_).

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan fra 2011 for kulturminner og kulturmiljøer innenfor byvekstgrensen (deler av planområdet erstattes av ny sentrumsplan). Selv om eiendommen ligger innenfor plangrensen for Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer innenfor byvekstgrensen, så ligger ikke eiendommen innenfor hensynsoner eller bestemmelsesområder i selve planen.

#### Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2015, 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 2035.

#### Adgang til utleie

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 eiendomsmeidler 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.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 300 000 (Prisantydning)

282 379 (Andel av fellesgjeld)

2 582 379 (Pris inkl. fellesgjeld)

#### **Omkostninger**

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240 (Pantattest kjøper)

500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysingsgebyr skjøte)

7 981 (Gebyr utlysning forkjøpsrett)

19 221 (Omkostninger totalt)

2 601 600 (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **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 MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet



en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.



En romslig og flott 2-roms leilighet med god standard. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og har en god planløsning.



Flere store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys, samtidig som det ikke er noe innsyn.



Alle vinduene i leiligheten ble byttet i regi av borettslaget og har 3-lags isolerglass fra 2015.



Alle overflater i leiligheten ble malt i 2024 (bortsett fra bad/vaskerom).



Fra stuen har du utgang til en stor og flott balkong på ca. 8m<sup>2</sup>. Balkongen er overbygget, har terrassebord og terraseteppe på gulv, god plass til sittegruppe og utebelysning på vegg.



Beliggenhet i byggets 3. etasje og mot syd sørger for gode solforhold. Her sitter du høyt, fritt og solrikt med hyggelig utsyn!



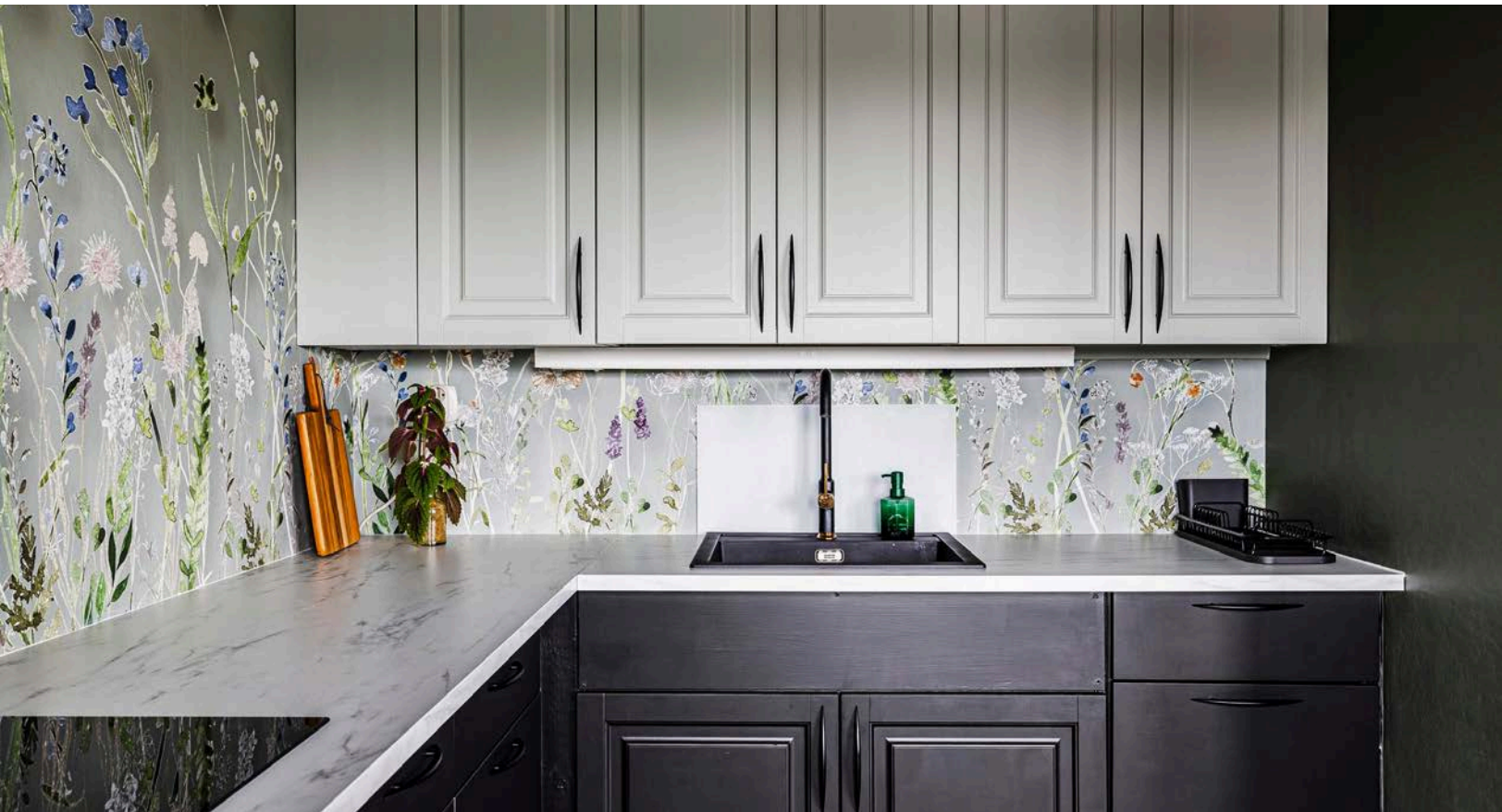
Kjøkkenet ligger i en fin delvis åpen løsning med stuen, naturlig adskilt og samtidig åpen og sosialt.



Ved de store vindusflatene og i tilknytning til kjøkkenet er det naturlig plass til et spisebord.



Gjennomført og flott kjøkken med god skap- og benkeplass. Innredningen har profilerte fronter fra 2013 som ble malt i 2024. Kjøkkenet ble også oppgradert med ny sort oppvaskkum, ny stekeovn og ny induksjonstopp i 2024.



To av veggene på kjøkkenet er dekorert med en nydelig tapet som harmonerer fint med øvrige farger.



Leiligheten har et lyst og innbydende soverom av god størrelse.



På soverommet har du rikelig med oppbevaringsplass i to store skyvedørgarderobber.



Soverommet er malt i en fin og varm farge i 2024. Det er god plass til både dobbeltseng og en kontorpult eller kommode.



Lyst flislagt baderom med mørke fliser på gulv med gulvvarme og hvite fliser på veggene. Det er plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel over om ønskelig.





Ny og moderne baderomsinnredning fra 2024 med ovenpåliggende bolleservant og sort armatur, vegghengt speilskap med belysning over. Baderommet er også utstyrt med dusjkabinett og toalett.



I entréen er det også rikelig med oppbevaringsplass i flere plassbygde garderobeskap. Mellom skapene er det en åpen løsning med ytterligere plass til sko og oppheng av yttertøy.



Du tar deg opp til leiligheten i byggets 3. etasje via felles trapperom med heis.

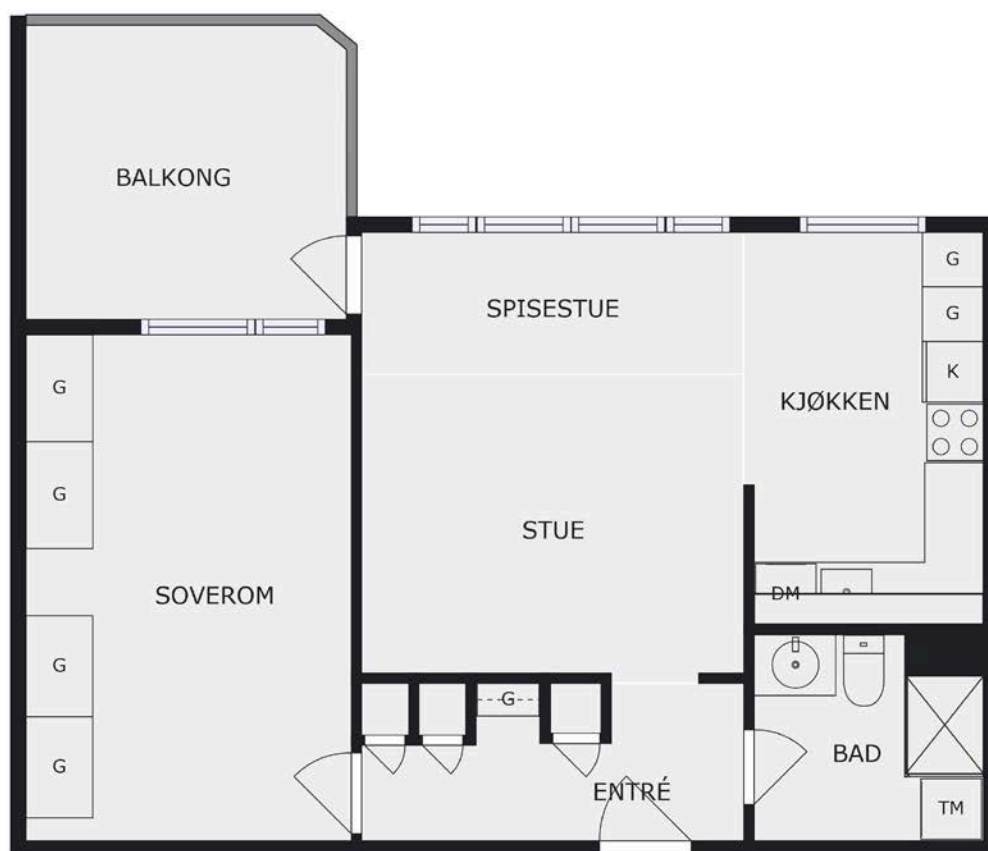


Leiligheten har en fin beliggenhet øverst på Mæhlumsløkka. Her bor du i et rolig og veletablert strøk med kort avstand til sentrum og alt av byfasiliteter.



Veldrevet borettslag med god vedlikeholdshistorikk. Klukhagen friarealer ligger like bak boligblokken og har fine turstier om sommeren og skiløyper om vinteren.

# 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

Salg av bolig  
Nordahl Griegs gate 54A  
2319 Hamar



Energimerke

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:  
Takstmann  
**Arild Hoberg**  
Dato: 12/08/2024

Bukkholtvegen 60  
Stange 2335  
91829037  
arild@hobergtakst.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**



TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

**EIENDOMSDATA:**

Matrikkeldata: Gnr:1, Bnr: 3539

Hjemmelshaver: Gina Gulbrandsen Arnkværn og Jørgen Gulbrandsen

Seksjonsnummer:

Festenummer:

Andelsnummer: 54232

Byggeår: 1965

Tomt: Fellestomt 18710 kvm m<sup>2</sup>

Kommune: Hamar

**BEFARINGEN:**

Oppdragsgiver: Gina Gulbrandsen Arnkværn

Befaringsdato: 07.08.2024

Fuktmåler benyttet: Protimeter MMS3

Vann: Offentlig

Avløp: Offentlig

Adkomst: Offentlig

**OM TOMTEN:**

Andelsleilighet tilhørende Mæhlumsløkka Borettslag beliggende på øvre mæhlumsløkka, Hamar kommune. Felles tomt for Borettslaget opparbeidet med asfaltert vei, asfalt, diverse beplantninger, plenareal, biloppstillingsplass og sittegrupper.

**OM BYGGEMETODEN:**

Leilighetsbygg oppført i 1965. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater og teglstein. Etasjeskillere av betong. Flatt tak (ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og tre-lags energiglass.

Leilighet beliggende i byggets 3. etasje.

Adkomst til leiligheten via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg og heis.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

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

**ANNET:**

Oppvarming med radiatorer tilkoblet felles varmesentral og varmekabler på bad/vask. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Avtrekksvifte er montert på kaldloft iflg. eier.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Følgende ble fremlagt:

- Protokoll fra ordinær generalforsamling i Mæhlumsløkka brl.
- Årsmøte 2024 Mæhlumsløkka brl.
- Opplysninger om boligselskapet.
- Vedtekter.
- Husordensregler for Mæhlumsløkka brl.
- Servitutter

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

Vegger består i hovedsak av malte slette flater, tapet på kjøkken og keramiske fliser på bad/vask.

Tak med malt slett overflate.

Gulv består av vinyl belegget og keramiske fliser på bad/vask.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg av bolig.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

- 2024 Leilighet: Oppgradering/maling, tapet og belegg gjelder alle flater og rom, utenom bad/vask der er flisene på gulv malt. Kjøkken innredning er malt, ny induksjonstopp, komfyr og kum med ett greps blandebatteri. Ny innredning på bad/vask.

Bygning/fellesanlegg

- 2023 - 2024: Rørfornyning, prosjektet ble slutført i april 2024.
- 2021 - 2022: Rens av ventilasjon.
- 2020: Nytt tak alle blokker.
- 2019: Nye inngangsdører og callinganlegg.
- 2017: Installert ny dørautomatikk på inngangsdør. Nye brannvarslere og pulverapparater i alle leiligheter og søppelboder
- 2016-2017: Nye vinduer og terrassedører 3-lags energiglass produsert 2015.
- 2013: Installering av individuell måling av varme.
- 2005: Montering av heis. Det står mer om større vedlikehold og rehabilitering i ref. fra årsmøtet 2024.

**FELLESKOSTNADER:**

Felleskostnader kr. 5097,-/mnd.

Herav:

A konto oppvarming: kr. 416, Felleskostnader kr. 4131,-

Kabel-TV avg. kr. 550,-

Inkludert i posten "felleskostnader": Forretningsførsel, renovasjon, felles drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, nedbetaling fellesgjeld m.m.

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal  
 BRA-e =Eksternt bruksareal  
 BRA-b =Innglasset balkong  
 TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
3-etasje	51			8	51	

SUM BYGNING	51			8	51	
SUM BRA						

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Kjeller bod		1				1
SUM BYGNING		1				1
SUM BRA						

**BRA-i:**

Kjøkken, stue, sov, gang og bad/vask.

**BRA-e:**

Bod i kjeller.

**MERKNADER OM AREAL:**

Areal er målt med laser.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

Ingen merknader.

---

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

Ca. 20 grader, skyet og oppholdsvær. Ingen hindringer.

---

**ANDRE MERKNADER:**

Leiligheten disponerer en bod i kjeller oppmålt til ca 1 m2 samt parkeringsmuligheter på felles tomt.

---

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Gina Gulbrandsen Arnkværn

---

**BYGGMESTER:**

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

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

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

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

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Arild Hoberg**

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

12/08/2024

Arild Hoberg

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

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Keramiske fliser på vegg, malt glatt himling. Vegghengt underskap med skuffer, servant montert oppå benkeplate med 1-greps blandebatteri, speilskap med lys, dusjkabinett med glassdører, 1-greps blandebatteri, gulvs montert toalett og vaskemaskin.

Tilluft mellom dørblad og terskel.

**Merknader:** Fremstår i normalt bra stand.

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.  
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.  
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Det er keramiske fliser på gulv, med varmekabler som er termostatstyrt.

**Merknader:** Gulvet har bra fall til sluk, ca.3cm fra gulv ved terskel til slukrist.  
 Ikke synlig membran ved terskel, eller dokumentert membran ved terskel.

#### TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.  
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.  
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.  
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.  
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Vegger og gulv består av betong og mur.  
 Det ble registrert slukmansjett under klemring.

**Merknader:** Det antas at badet er 20år +.  
 Normal levetid for flis og membran på mur og betong. Utsifting 20 - 40år.  
 Det er ikke mulig å bore hull fra motstående vegg til dusj.  
 Det er utført fukt søk med egnet utstyr, vegg og gulv på fuktutsatte steder, uten å registrere for høye fuktverdier.  
 Det er ikke mulig å registrere mansjetter i rørgjennomføringer, uten å gjøre større inngrep.  
 Denne type destruktive undersøkelser blir ikke foretatt ved en tilstandskontroll.  
 Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran.  
 Det anbefales ikke å dusje direkte på fliskonstruksjonen, p.g.a. alder og manglende dokumentasjon.

## 2. Kjøkken

### TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1965?  
 Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.  
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.  
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.  
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.  
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning oppgradert med profilerte fronter 2013.  
 Laminat benkeplate. Induksjonstopp, integrert komfyr, oppvaskkum med 1-greps blandebatteri fra 2024, kjøll og frysenskap, spruteplate over kum og induksjonsplate. Lyspunkt under overskap.  
 Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, ved visuell besiktigelse.  
 Vannrør av kobber og fleksible rør. Avrenning av plast og soilrør.  
 Ventil på yttervegg og over vinduer.  
 Mekanisk avtrekk bak overskap, som går i sjakt på badet til over tak.

**Merknader:** Mekanisk avtrekk m/kullfilter er ikke montert etter oppgradering av kjøkkenet. Kjøkkenet fremstår i god stand og godt vedlikeholdt..

### 3. Andre Rom

#### TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår i normalt god stand, uten tegn til vesentlige skader eller mangler.

**Merknader:** Overflater er nyoppusset i 2024.

### 4. Vinduer og ytterdører

#### TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass produsert 2015.

**Merknader:** Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer og dører i boligen. Ingen avvik ble registrert.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

### 5. Balkonger, verandaer og lignende

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Utgang fra stue til sørvendt overbygd balkong på ca.8 m2.

Rekkverkshøyde er målt til ca.1,10 meter.

Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall.

Balkongen har utebelysning.

Gulvoverflater er belagt med terrassebord og

terraseteppe Avrenning fra balkong i nedløpsrør.

Himling består av metallplater.

**Merknader:** Balkongen fremstår godt vedlikeholdt.

### 6. VVS

#### TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1965?

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.  
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.  
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende  
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
 Materialet vurderes ikke som utgått på dato.  
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Synlige kobberrør på kjøkken og bad/vaskerom.  
 Avløpsrør i plast og soilrør kjøkken og bad/vaskerom.  
 Rørfornyng stammer og bunnledninger 2023 - 2024 TG1.

**Merknader:** Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann eller avløpsrør.  
 Forventet brukstid på vann og avløpsrør er ca. 50år.

## TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2010  
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
 Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Varmtvannsbereder på 100L er plassert i kjøkkenbenk.

**Merknader:** Benkeplate må demonteres for å kunne inspisere varmtvannsberederen.  
 Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader (f.eks automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Tiltak anbefales.  
 Normal brukstid på bereder før utskifting er 20år.

## TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1965  
 Det var sist inspisert i Ukjent  
 Det var rengjort i Ukjent  
 Anlegget ble sist fornyet i Ukjent  
 Boligen har naturlig ventilasjon.  
 Boligen har mekanisk ventilasjon.  
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.  
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.  
 En ventil i yttervegg på kjøkkenet, ellers ventiler over vinduer.  
 Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad/vaskerom med avtrekksvifte på kaldloft iflg. eier.  
 Sjakten for avtrekk, vann og avløp er plassert på bad/vaskerom.

**Merknader:** Lite ventilasjon i etasjen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring



Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.  
 Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2015 Resultatet var tilfredsstillende.  
 Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.  
 Det elektriske anlegget ble installert i 1965  
 Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i ukjent  
 I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.  
 I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.  
 I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.  
 I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.  
 Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.  
 Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.  
 Kabler er tilstrekkelig festet.  
 Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.  
 I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.  
 Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer med kursoversikt, plassert til høyre for inngangsdør til leiligheten.

**Merknader:** El-anlegget ble godkjent av el-tilsynet i 2015. Samsvarserklæring ble framvist.  
 Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 12.01.2018, arbeidene gjelder installasjon av måler.  
 Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 10.02.2023, arbeidene gjelder byttet defekt termostatt for vk på bad. Kontrollert motstand i kabel og strømtrekk ved drift etter byttet.  
 Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen, eller andre visuelle feil eller mangler.  
 Det lokale el-tilsynet (DLE) har tilsyn hvert 20år iht. direktoratets bestemmelser.  
 Normal levetid for elektrisk anlegg før utskifting er 20 - 40 år.  
 Teknisk tilstand på det elektriske anlegget er ikke vurdert, da det bør utføres av en fagkyndig på området.  
 Vi anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.  
 Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.  
 Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.  
 Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.  
 Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

4730 Mæhlumsløkka Borettslag, org.nr. 950.129.891  
 Andelsleilighet nr. 54232 i 3-etasje.

### Takstmannens vurdering ved TG2:

#### 1.1.2 Bad/vask Overflate gulv

Ikke synlig membran ved terskel.  
 Ingen dokumentasjon ble fremlagt.  
 Alder på bad kan se ut til å være 20år +.

## 1.1.3 Bad/vask Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 på grunn av merknader over.

## 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. TG2 er i dette tilfelle hovedsakelig vurdert ut ifra alder. Restlevetiden er usikker.

Radiatorer (med tilhørende røropplegg) er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Konsekvens med usikker restlevetid.

## 6.2 Varmtvannsbereder

TG2, se merknader over.

## 6.3 Ventilasjon

TG2, se merknader.

Takstmannens vurdering ved TG3:

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Hamar	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1213240149	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Jørgen Gulbrandsen	Gina Gulbrandsen Arnkværn
<b>Gateadresse</b>	
Nordahl Griegs gate 54A	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
HAMAR	2319
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 type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1213240149

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Gjennomført rør fornying i bolig (borettslag) 23/24. <a href="https://proline-group.com/nb/hoslemarka-brl">https://proline-group.com/nb/hoslemarka-brl</a> Skiftet servantskap og servant med kran, egeninnsats.
Arbeid utført av	Proline

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

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

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

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

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse	Tilgjengelig i borettslaget etter egen avtale
-------------	---

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

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

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

Nei  Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

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

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

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1213240149

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørgen Gulbrandsen	4a2217a44626a2b0523ab12 b6e049a166852c5b2	05.08.2024 20:20:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gina Gulbrandsen Arnkværn	d3033408ab6c8430ae1f51e 6d1e0e794ede0867e	05.08.2024 20:16:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1213240149

- 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

Nordahl Griegs gate 54A - Nabolaget Mæhlumsløkka - vurdert av 35 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

Tommelstadvn ved blokkene Linje B22	3 min	0.2 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	6 min	2.4 km
Oslo Gardermoen	1 t	

## Skoler

Solvang skole (1-7 kl.) 217 elever, 17 klasser	13 min	0.9 km
Greveløkka skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	14 min	1 km
Rollsløkken skole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser	16 min	1.2 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 358 elever, 27 klasser	15 min	1.1 km
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.) 353 elever, 24 klasser	16 min	1.2 km
Hamar katedralskole 1300 elever	19 min	1.4 km
Wang Toppidrett Hamar	5 min	

«Det er et stille og rolig strøk, rett ved Ankerskogen friareale, like ved skoler, og butikker i nærheten. Under 2 km til by-sentrum. Buss like i nærheten.»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

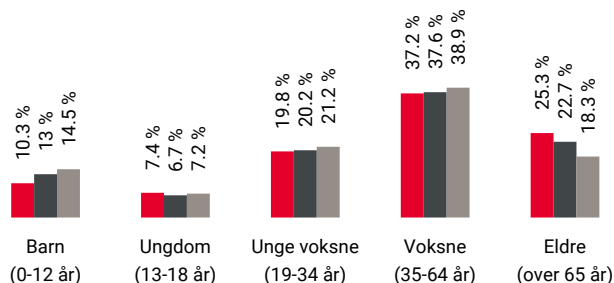
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mæhlumsløkka	945	491
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Lundbo barnehage (1-5 år) 91 barn	10 min	0.8 km
Klukhagan barnehage (1-5 år) 60 barn	11 min	0.9 km
Ajer barnehage (1-5 år) 45 barn	13 min	1 km

## Dagligvare


Kiwi Mæhlumsløkka PostNord	9 min	0.7 km
Spar Sannerud Post i butikk	14 min	1.1 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel



 Gateparkering  
Lett 95/100

 Støynivået  
Lite støynivå 90/100

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 90/100

## Sport

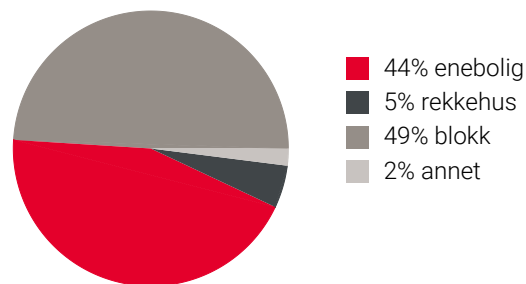
 M. pedersensgt. ball-løkke 5 min   
Ballspill 0.4 km

 Ankerskogen friluftsområde 8 min   
Frisbeegolf, treningsapparater mm. 0.6 km

 Ankerskogen svømme-/treningscenter 13 min 

 Fønix CC stadion 24 min 

## Boligmasse





«Hyggelig, sentrumsnært med gode naboer»

Sitat fra en lokalkjent

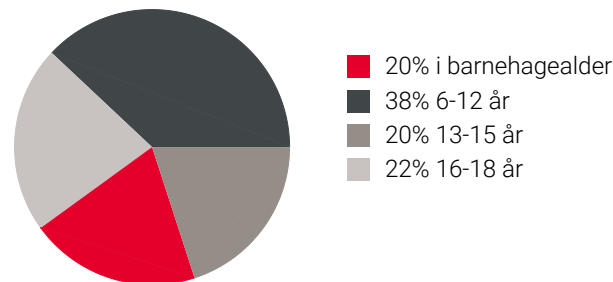


## Varer/Tjenester

 Torghjørnet 21 min 

 Sykehusapoteket Hamar 19 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

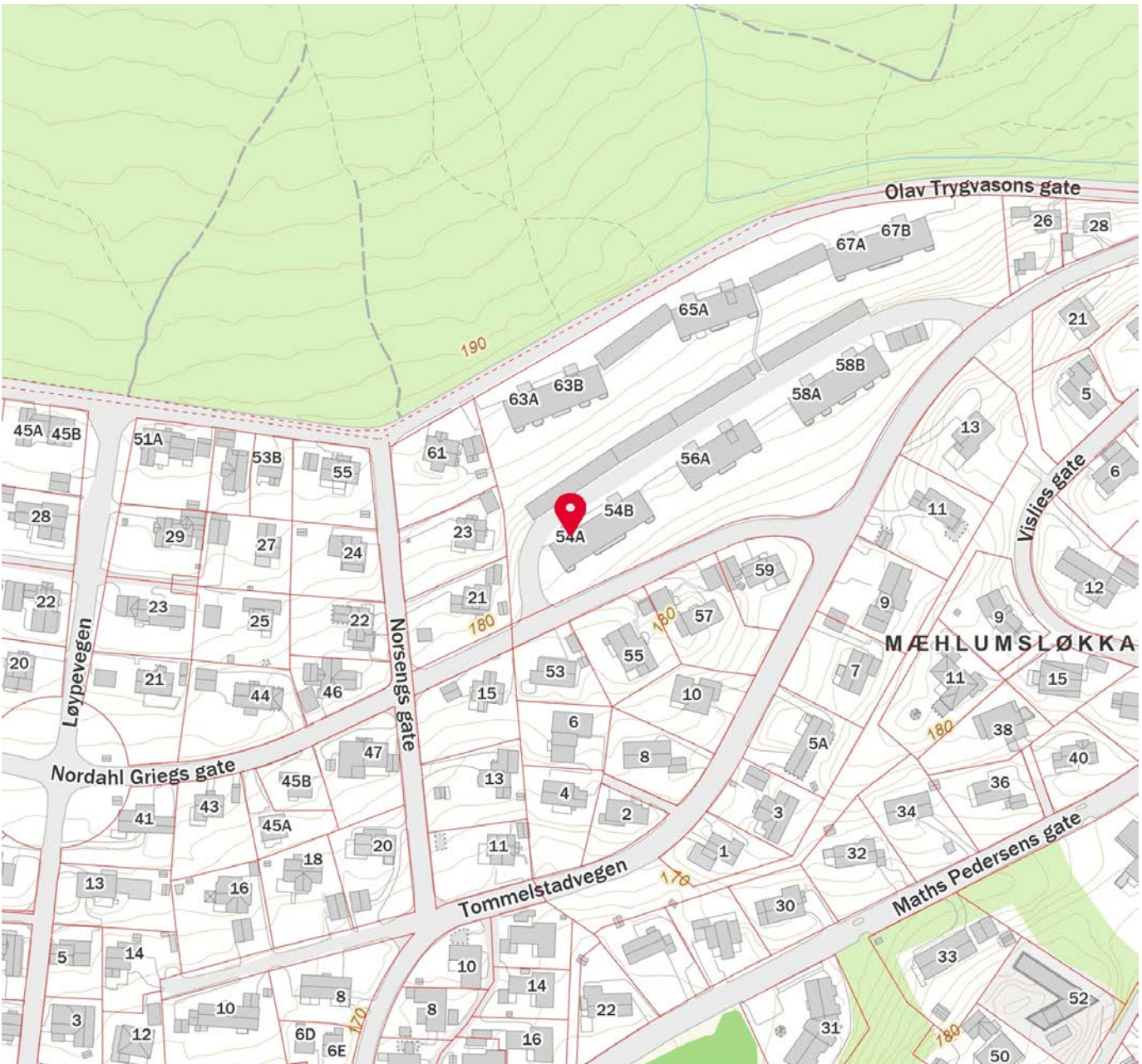
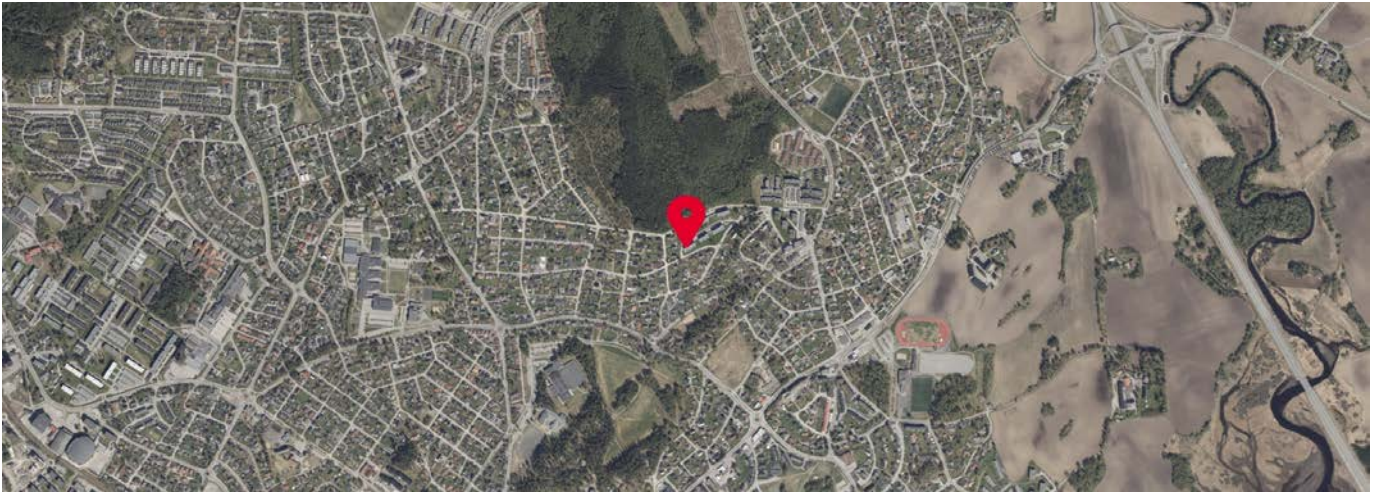



0% 54%

 Mæhlumsløkka  
 Hamar  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, følger vi saken for deg til den er løst.



# 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:** Nordahl Griegs gate 54 A  
2319 HAMAR

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Sindre Ilseth Heia

**Telefon:** 915 95 510  
**E-post:** sindre.ilseth.heia@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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