

aktiv.

Holsetgata 17B, 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 5 500 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 106 900,-  
**Omkostn.:** Kr 141 500,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 748 400,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 655,-  
**Selger:** Astrid Elisabeth Holth  
Hatch etter fullmakt

**Salgsobjekt:** Leilighet  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2003  
**BRA-i/BRA Total** 114 m<sup>2</sup>/119 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 2266.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 1, bnr. 628  
**Snr.** 38  
**Oppdragsnr.:** 1213250079

# DITT NYE HJEM?

Velkommen til Holsetgata 17 B!

Dette er en stor og romslig leilighet beliggende rett utenfor sentrumskjernen i Hamar. Her kan du ta heisen opp til 4. etasje hvor leiligheten ligger. Den inneholder tre soverom, to bad og en romslig stue med delvis skjermet kjøkken og utgang til balkong. Det er utvendig bod og mulighet for kjøp av garasjeplass i kjeller. Leiligheten ligger kun et par hundre meter fra Stortorget og gågata i Hamar. Her finner du flere hyggelige restauranter, butikker og diverse servicefasiliteter.

- Stor leilighet med tre soverom og to bad.
- Store vindusflater i alle rom
- Overbygd balkong på ca. 14 m<sup>2</sup>
- Heis i bygget og utvendig bod
- Ca. 700 meter til jernbanestasjonen

Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Tilstandsrapport .....  | 43 |
| Egenerklæring .....     | 63 |
| Energiattest .....      | 68 |
| Nabolagsprofil .....    | 69 |
| Budskjema .....         | 78 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 114 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 119 m<sup>2</sup>

TBA: 14 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 114 m<sup>2</sup> Entré, gang, stue, kjøkken, tre soverom, to bad og bod.

1. etasje

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

### TBA

14 m<sup>2</sup> Balkong.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

### Tomt

Felles eiertomt for sameiet på ca. 2 266 m<sup>2</sup>. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med diverse beplantning og hellebelagte adkomstarealer.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger meget sentralt til i Hamar sentrum med kort vei til alt man trenger i hverdagen. Det er ca. 500 meter til kjøpesenteret CC Hamar. Her finner du et godt utvalg av ulike butikker, spisesteder og servicefunksjoner. Det er etablert lekeplass og friområder på kjøpesenteret. Ellers ligger Kiwi Holsetgården kun noen minutters gange fra leiligheten.

Hamar sentrum ligger kun et par hundre meter i gange fra leiligheten. Her finner du et rikt tilbud av koselige kaféer og restauranter, samt små nisjebutikker. Gode tur- og rekreasjonsmuligheter fra Koigen og langs Mjøsa ut mot Domkirkeodden og Jessnes. På Koigen er det blant annet laget en sandstrand, skateanlegg og volleyballbaner.

I sommerhalvåret er ned yrende liv langs mjøskanten med flere serveringssteder på den populære Mjøsfronten. På Stortorget finner du Hamar kulturhus som tilbyr kino, bibliotek og ulike kulturarrangementer året igjennom.

Et steinkast unna leiligheten finner du Universitetet i Innlandet avd. Hamar, som blant annet huser lærerutdanning, spill- og designfag, språkfag mv.

Det er ca. 700 meter til Hamar jernbanestasjon med hyppige avganger mot Oslo og Trondheim.

### **Byggemåte**

Leilighetsbygg oppført i 2003. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med parkeringskjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med murverk, fasadeplater og stående trekledning. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Flatt tak. Yttertak er utvendig tekket med asfaltpapp/sveisemembran. Vinduer og balkongdør med karmer av tre, og to-lags glass. Adkomst til leiligheten fra felles trappeoppgang med callinganlegg og heis.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 01.05.2025, utført av E&K Takst AS v/ Jonas Eikeland.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

- Balkong, terrasse, platting: Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliker. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt. Det registreres avflasket maling på betong til overliggende balkong og rust på metallsøyler.
- Etasjeskille og gulv på grunn: Det registreres skjevheter i stue og soverom, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm i stue og 15mm i soverom. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent.
- Avløpsrør: Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Stedvis redusert avrenning i utstyr tilkoblet avløpssystemet. Ukjent eksakt årsak.
- Elektrisk: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. TG2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på EL-anlegget-
- Varmtvannsbereder: Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.

- Overflater på bad: Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det registreres svakt fall til sluk.
- Membran, tettesjikt og sluk på bad: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
- Membran, sluk og tettesjikt på bad/vaskerom: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
- Innvendige overflater: Det registreres stedvise riss/sprekker på veggflater. Eksakt årsak er ukjent, men forholdet kan tyde på setninger fra bygget ble oppført.

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- Overflater på bad/vaskerom: Gulvet er flatt og har stedvis motfall. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning og lekkasjevann vil ikke ledes til sluk på grunn av manglende fall. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Enkelte veggfliser i dussjonen er skadet / sprukket.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Eiendommen selges via fullmektig. Fullmektigen har ikke bebodd eiendommen og har således ikke spesifikk kunnskap om denne. Egenerklæringsskjema er derfor ikke utfylt/besvart og interessenter oppfordres til å foreta nøye undersøkelser av eiendommen, helst med bistand av bygningskyndig, før bud gis.

### **Innhold**

Totale areal for alle bygg og rom:

BRA-i: 114 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 119 m<sup>2</sup>

TBA: 14 m<sup>2</sup>

Boligens bruksareal og romfordeling fordelt på etasje:

4. etasje

BRA-i: 114 m<sup>2</sup>. Entré, gang, stue, kjøkken, tre soverom, to bad og bod.

1. etasje

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

Boligens øvrige areal:

TBA: 14 m<sup>2</sup>. Balkong.

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

Arealbegreper:

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

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

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Det er per salgsoppgavedato mulighet for kjøp av garasje plass i sameiets garasjeanlegg i kjeller. Styret i sameiet opplyser at de har 4 garasjeplasser som de i dag leier ut med 3 måneders oppsigelse. Den ene leies ut til ekstern leietaker, mens de 3 andre leies ut til beboere i sameiet som har forkjøpsrett for kjøp av plass. Garasjeplassen hadde en kostpris for 3-4 år siden på kr 225 000,-. Styret i sameiet har ikke per dags dato diskutert pris for salg av garasje plass. Dokumentavgift og tinglysingsgebyr i forbindelse med kjøp av garasje plass må påregnes. Det betales månedlige felleskostnader for garasje plass på kr 364,-. Ta kontakt med styret i sameiet for mer informasjon.

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige forsikring, polisenummer 93163887.

### **Diverse**

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

## Energi

### Oppvarming

Elektrisitet:

- Varmekabler i gulv på begge bad.
- Panelovner på enkelte rom.

Gasspeis i stue.

### Energimerking

Rød D

### 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.

## Økonomi

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

Kr 5 500 000

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør kr 10 375,- i 2025 og går til eiendomsskatt. Øvrige kommunale avgifter dekkes via felleskostnadene. Avgiftene vil variere som følge av eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

### Formuesverdi primær

Kr 1 019 365 per 31.12.2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 4 077 459 per 31.12.2023

### Andre utgifter

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

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Eierbrøk**

115/5352

### **Felleskostnader inkluderer**

Per 10.04.2025 utgjør de månedlige felleskostnadene kr 6 655,-. Av disse går kr 345,- til å konto vann og kloakk, kr 200,- til å konto gass, kr 135,- til service gass, ca. kr 662,- til renter på fellesgjeld, ca. kr 646,- dekker avdrag på fellesgjeld, mens ca. kr 4 667,- dekker bla. kommunale avgifter utenom eiendomsskatt, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, kabel-tv, strøm på/i fellesareal samt honorar til styret, forretningsfører og revisor.

Å konto felleskostnader avregnes årlig og hvor reelt forbruk sees opp mot forskuddsbetalt forbruk. Er forbruket høyere faktureres mellomlegget, og motsatt.

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 Fellesgjeld**

Kr 106 900 per 01.04.2025

### **Andel fellesformue**

Kr 58 796 per 31.12.2024

## Sameiet

### **Om sameiet**

Eierseksjonen er en del av Midtbyen terrasse boligsameie (org.nr. 987.846.437), bestående av totalt 41 eierseksjoner. Sameiet hadde et negativt årsresultat i 2023 på kr 672 333,-. Underskuddet skyldes i all hovedsak høyere kostnader knyttet til kommunale avgifter, energi/fyring og drift og vedlikehold enn det som var budsjettet. Underskuddet er dekket ved overføring fra egenkapital. De disponible midlene var per 31.12.2023 kr 782 683,- og viser sameiets likviditet.

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

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

Det har været gjennomført en del utvendig vedlikehold de siste årene. Det er blant annet byttet flere vinduer, utbedret lekkasjer på enkelte balkonger og gått over hjørnekasser og spilevegger og utbedret feil og skader de behovet har vært. Styret i sameiet følger opp videre vedlikehold i årene som kommer. De er opptatt av å prøve å holde felleskostnadene så lave som mulige, men om vedlikehold må gjennomføres, kan det være behov for låneopptak.

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: 98207825700

Type lån: Annuitet

Restsaldo: Kr. 1 201 812,-

Andel restsaldo: Kr. 36 155,06,-

Restløpetid: 4 år, 6 mnd.

Terminer pr. år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 7,45%

Lånenummer: 98208103555

Type lån: Annuitet

Restsaldo: Kr. 2 351 759,-

Andel restsaldo: Kr. 70 745,38,-

Restløpetid: 24 år, 11 mnd.

Terminer pr. år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 7,45%

Ovennevnte opplysninger er innhentet fra forretningsfører datert 10.04.2025

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

### **Styregodkjennelse**

Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

### **Dyrehold**

Det er generelt forbud mot å holde hund og katt uten godkjenning av styret.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Det gjennomføres vanligvis en årlig dugnad i sameiet.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Innlandet - sameier og frittstående borettslag

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 1, bruksnummer 628, seksjonsnummer 38 i Hamar kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Følgende tinglyste heftelser vil følge med eierseksjonen:

- Dagboknr. 17117, tinglyst den 09.12.2003. Gjelder erklæring/avtale. Bruks- og adkomsrett til 5 boder i seksjon N1.
- Dagboknr. 4160, tinglyst 12.04.2005. Gjelder erklæring/avtale, Bestemmelse om nettstasjon.

Det er tinglyst seksjonering med dagboknr. 17117, tinglyst den 09.12.2003.

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

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for boligblokker og parkeringskjeller i 2005.

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

### **Vei, vann og avløp**

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

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for Kvartal 34 og 37, fra 2007. Reguleringsformål for eiendommen er annet kombinert formål, felles gangareal, felles lekeareal og felles avkjørsel. Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til sentrumsformål. Eiendommen ligger i hensynsone H220 for gul støysone, H330 for radon, H 570 for bevaring av kulturmiljø og H410 for krav vedrørende infrastruktur. Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Hamar sentrum, fra 2023, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til sentrumsformål. Eiendommen ligger i område for bevaring av kulturmiljø for områdene sentrum og Sagatun. Eiendommen ligger i område Campusbyen med hjemmel i fysisk utforming av anlegg. Eiendommen ligger hunder hensynsone H710\_11 for båndlegging for regulering etter pbl.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at boligen ligger i et område med hyppig/ekspansiv utvikling og at eksisterende regulerings- og kommuneplaner er i stadig endring. Det må derfor påregnes endringer i områdebildet over tid og som ikke er kjent per i dag.

### **Adgang til utleie**

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonslovens § 24. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

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

### **Kommentar odelsrett**

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

### Overtakelse

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

## **Budgivning**

### **Budgivning i forbrukerforhold**

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

### **Budgivning utenfor forbrukerforhold**

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

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

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

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 500 000 (Prisantydning)

---

106 900 (Andel av fellesgjeld)

---

5 606 900 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

**Omkostninger**

140 150 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

141 500 (Omkostninger totalt)

152 400 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

155 200 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 748 400 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 759 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 762 100 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 141 500

**Betalingsbetingelser**

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

**Hvitvaskingsreglene**

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

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 1,5 % av salgssummen, minimum kr 49 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 32 500,-), e-signerings/ e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysning av sikringsobligasjon (kr 15 545,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Ansvarlig megler**

Fredrik Lien  
Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner  
[fredrik.lien@aktiv.no](mailto:fredrik.lien@aktiv.no)  
Tlf: 472 54 889

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

### **Salgsoppgavedato**

17.06.2025



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Velkommen til Holsetgata 17B!



En stor og meget sentralt beliggende leilighet i Hamar sentrum.



Du tar deg til leiligheten via felles innvendig trappegang eller heis.



I entréen er det en romslig skyvedørsgarderobe med god plass til sko og yttertøy.



Videre kommer du inn i den lyse og trivelige leiligheten.



Leiligheten har lyse veggoverflater med malt strie og på gulvene er det 3-stavs parkettgulv.



Romslig stue med beliggenhet på hjørne, noe som gir fint lysinnslipp fra flere vinkler.



Det er god plass til en romslig sofagruppe med tilhørende TV-møblement.



Det er også god plass til et romslig spisestuebord i stua.



Det er montert gasspeis i stua. Leiligheten varmes forøvrig opp med strøm.



Fra stua er det utgang til overbygd balkong via skyvedør.



Balkongen er på ca. 14 m<sup>2</sup> og har god plass til utemøbler, planter og annet ønskelig.



Balkongen vender mot sør og vest.



Stua har en fin planløsning som gir rom for ulike møbleringsmuligheter.



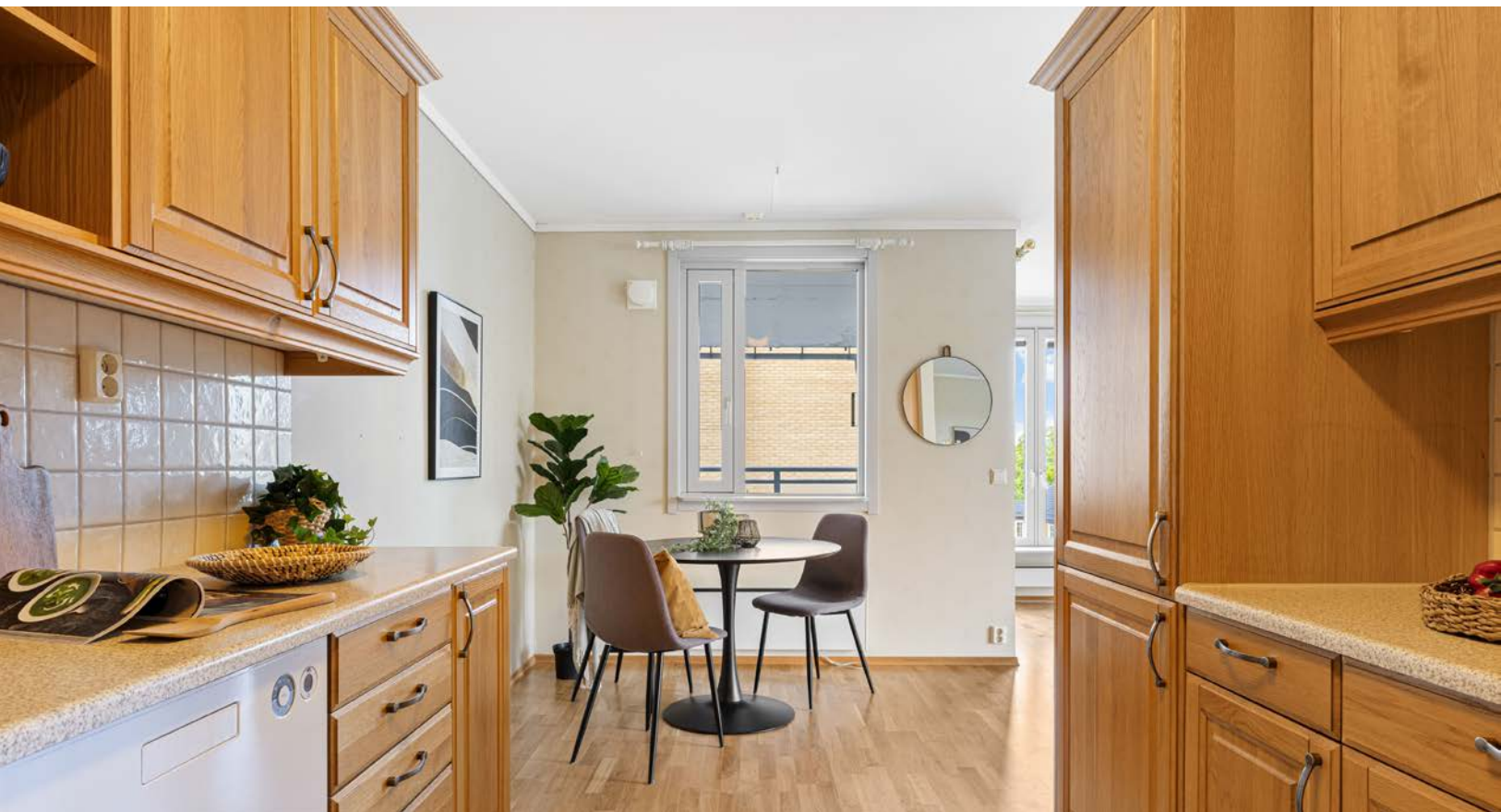
Kjøkkenet er delvis skjermet fra stua bak en skillvegg.



Selv om kjøkkenet er skjermet er det fortsatt en praktisk nærhet til stua og spiseplassen.



Kjøkkenet er fra byggeåret og har over- og underskap med profilerte fronter i heltre.



Det er plass til en koselig frokostplass ved kjøkkenet.



Kjøkkenet har laminerte benkeplater med dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps blandebatteri.



I benkeryggen er det fliser for enkel rengjøring.



Hvitevarer som stekeovn, platetopp og kjøleskap med fryser er integrert, mens det er plass for frittstående oppvaskmaskin. Hvitevarene medfølger i salget.





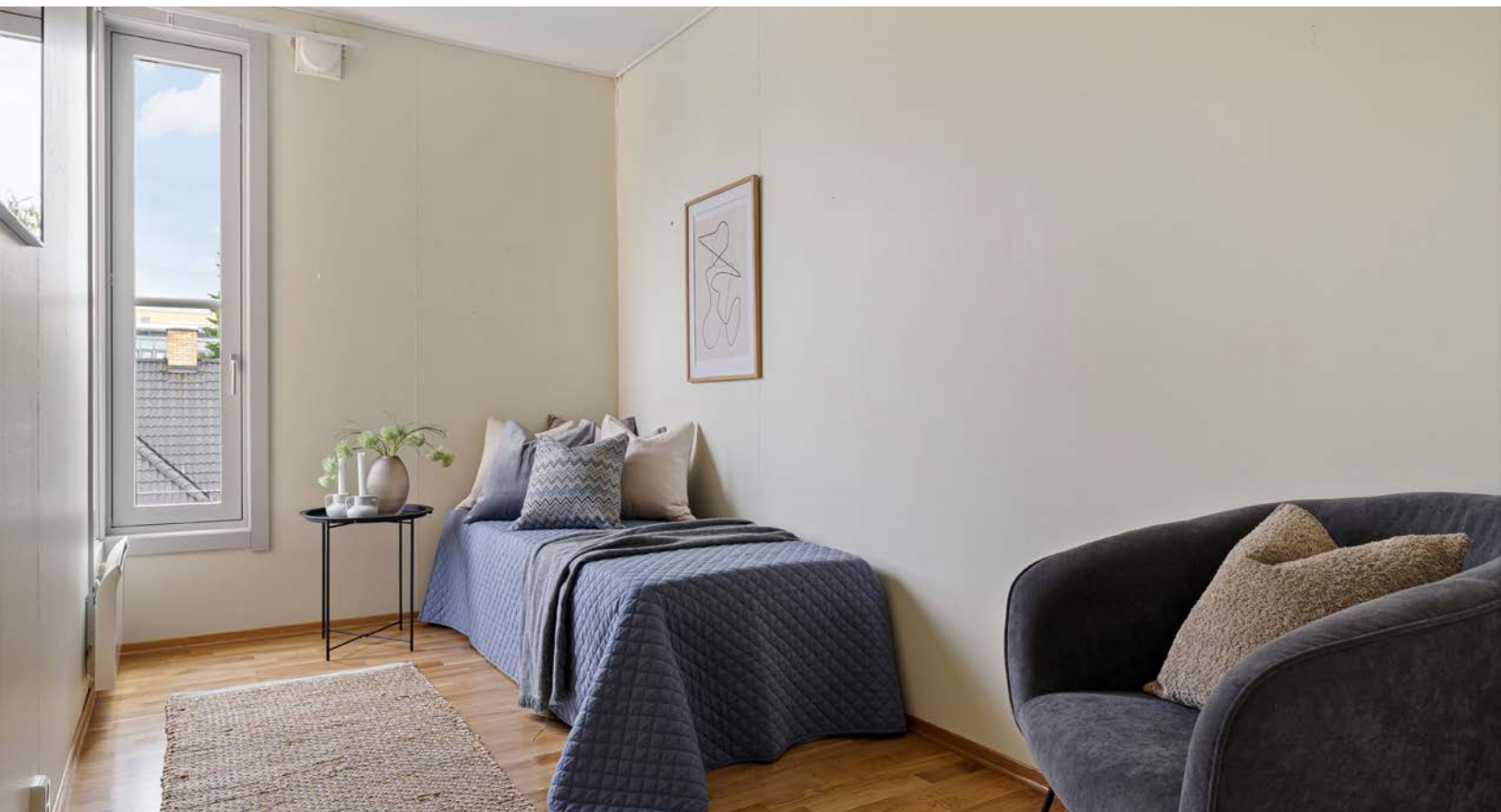
Leiligheten har tre soverom.



Dette er det største rommet som har rikelige med garderobeskap.



Forøvrig er det plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Soverom nummer to egner seg godt som gjesterom eller kontor.



Hyggelig vindu i hjørnet av rommet som gir lys fra to kanter.



Det er plass til seng, nattbord og garderobeskap.



Soverom nummer tre er i lik utførelse som de andre soverommene.



Det er plass til skrivebord, seng eller andre ønskelige møbler.



Leiligheten har to bad, som begge er flislagte og har varmekabler i gulvet.



Dette badet fungerer som et kombinert bad og vaskerom med gulvmontert toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin.



Det er baderomsinnredning med utslagsvask. Speilskap med lys i overkant av vasken.



Bad nummer to er av god størrelse og er utstyrt med badekar med veggmontert dusjbatteri.



Romslig baderomsinnredning med underskap, skuffer og heldekkende servant. Veggskap, speil, lys og elektrisk uttak i overkant av servanten.



I tillegg har rommet et gulvmontert toalett.





Bod i leiligheten med vegghyller.



Sameiet ligger meget sentralt til i Hamar sentrum med kun et par hundre meter til alle sentrumsfasiliteter.



Herfra har du gangavstand til både Universitetet i Innlandet, Stortorget, Mjøsa og CC Hamar for å nevne noe.



Det er heis som tar deg til leiligheten fra både bakkeplan og kjeller.



Utvendig bod på ca. 5 m<sup>2</sup> følger leiligheten.



Nedkjøring til garasjeanlegg.



Det følger ikke garasje plass med leiligheten, men dette vil kunne være mulig å kjøpe fra sameiet. Ta kontakt med styret i sameiet for nærmere informasjon.

# Vedlegg

# Holsetgata 17 B 2317 HAMAR

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2003

BRA: 119 m<sup>2</sup>

BRA-i: 114 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

9

TG-2

9

TG-3

1

TG-IU

1

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30427>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

### 3. Rapportsammendrag

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

#### Bygningsdeler med TG3

##### Våtrom: Bad/vaskerom

###### Oppsummering av overflater

Gulvet er flatt og har stedvis motfall. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning og lekkasjevann vil ikke ledes til sluk på grunn av manglende fall. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Enkelte veggfliser i dussjonen er skadet / sprukket.

###### Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning, og det bør monteres en automatisk vannstopper med fuksensor ved dør i påvente av en oppgradering av våtrommet.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

#### Bygningsdeler med TG2

##### Balkong, terrasse, platting

###### Oppsummering

Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt. Det registreres avflasset maling på betong til overliggende balkong og rust på metallsøyler.

###### Anbefalte tiltak

Overflatebehandling bør påregnes.

##### Etasjeskille og gulv på grunn

###### Oppsummering

Det registreres skjevheter i stue og soverom, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm i stue og 15mm i soverom. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent.

###### Anbefalte tiltak

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

##### Avløpsrør

###### Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Stedvis redusert avrenning i utstyr tilkoblet avløpssystemet. Ukjent eksakt årsak.

###### Anbefalte tiltak

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

## Elektrisk

### Oppsummering

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 bygningssakkyndig 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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. TG2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på EL-anlegget.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig. Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

---

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det registreres svakt fall til sluk.

### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

---

## Våtrom: Bad/vaskerom

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

---

## Øvrig: Innvendige overflater

### Oppsummering

Det registreres stedvise riss/sprekker på veggflater. Eksakt årsak er ukjent, men forholdet kan tyde på setninger fra bygget ble oppført.

#### Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av riss og sprekker på veggflater, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

#### Oppsummering

Gassinstallasjoner er ikke kontrollert i sin helhet på grunn av at dette krever spesialkompetanse. Normalt sett vil vedlikeholds- og utbedringskostnader tilfalle sameiet, men om dette er tilfelle er ikke undersøkt i denne rapporten.

#### Anbefalte tiltak

Det anbefales at det innhentes dokumentasjon på når forrige service på anlegget ble utført. Alternativt så bør det utføres service på anlegget.

## Lovlighet

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det mangler brannslukningsapparat.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**24.4.2025**

Rapportdato  
**1.5.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: Knut Eivind Holth  
Navn: Åse Margrethe Holth

Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

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

### Informasjon om boligen

Adresse: Holsetgata 17 B, 2317 Hamar  
Kommunenr: 3403 Gårdsnr: 1 Bruksnr: 628 Festenr:  
Seksjonsnr: 38 Andelsnr: Leilighetsnr:  
Byggeår: 2003 - Kilde: propcloud.no  
Boligtype: Leilighet i boligblokk

#### Generell beskrivelse av boligen:

Selveierleilighet tilhørende Midtbyen Terrasse Boligsameie beliggende Holsetgata 17B i Hamar kommune.

Leilighetsbygg oppført i 2003. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med parkeringskjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med murverk, fasadeplater og stående trekledning. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Flatt tak. Yttertak er utvendig tekket med asfaltpapp/sveisemembran. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Adkomst til leiligheten fra felles trappeoppgang med callinganlegg og heis.

#### TOMT

Felles tomt ( 2266 m2 iht. Propcloud.no) for sameiet opparbeidet med beplantning i kasser, prydbusker, betongheller og asfalterte fellesarealer.

#### PARKERING

Det er mulig å kjøpe biloppstillingsplass i sameiets parkeringskjeller.

#### VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til eiendommen via kommunal veg.

Bygget har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

#### ETASJE/ROMOVERSIKT

Leilighet beliggende i byggets fjerde etasje bestående av: Entré/gang, tre soverom, to bad, bod og stue/kjøkken. Leiligheten disponerer i tillegg en sportsbod på bakkeplan.

#### EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Parkett og fliser.

Vegg: Tapetserte flater, malte flater og fliser.

Himling: Malte flater.

#### OPPVARMING

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

#### VENTILASJON

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vegger og spalteventiler i vinduer, kombinert med mekanisk avtrekk på bad, bod og kjøkken.

#### SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Leiligheten har røykvarsler.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

| Etasje                      | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 4. Etasje                   | 114        | 114                        | 0                           | 0                          | 14                              |
| 1. Etasje - Sportsbod       | 5          | 0                          | 5                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>119</b> | <b>114</b>                 | <b>5</b>                    | <b>0</b>                   | <b>14</b>                       |

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje                      | BRA        | P-ROM      | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom                                | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|------------|------------|----------|--------------------------------------------------|-------------------|
| 4. Etasje                   | 114        | 111        | 3        | Entré/gang, to bad, tre soverom og stue/kjøkken. | Bod.              |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>114</b> | <b>111</b> | <b>3</b> |                                                  |                   |

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting



Oversiktsbilde balkong.



Rust på metallsøyle til overliggende balkong.

| Type | Balkong |
|------|---------|
|------|---------|

Utgang fra stue til vestvendt balkong på 14 m<sup>2</sup>. Balkong i metall og betongkonstruksjoner med rekkverk av glass og metall. Balkongen har utebelysning, utvendig stikkontakt og gassuttak (propan). Gulvflater belagt med fliser.

|                                                        |     |
|--------------------------------------------------------|-----|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
|--------------------------------------------------------|-----|

|                                                      |     |
|------------------------------------------------------|-----|
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
|------------------------------------------------------|-----|

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

|                           |    |
|---------------------------|----|
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
|---------------------------|----|

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

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| Er balkong / terrassen dekket? | Nei |
|--------------------------------|-----|

#### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt. Det registreres avflaset maling på betong til overliggende balkong og rust på metallsøyler.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling bør påregnes.

### 6.2 Vinduer og dører



Leiligheten har vinduer med karmen av tre og to-lags glass.

#### Beskrivelse

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass. Balkongdør (skyvedør) med karm av tre, og to-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Nei

#### Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn



Etasjeskille er kontrollert med nivelleringslaser.

#### Type

Huldekke

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

Ja

#### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Det registreres skjevheter i stue og soverom, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm i stue og 15mm i soverom. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

## 6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Gasspeis i stue.

Type pipe Avgassrør til gasspeis

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Gasspeis

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

#### Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

TG-IU

Gassinallasjoner er ikke kontrollert i sin helhet på grunn av at dette krever spesialkompetanse. Normalt sett vil vedlikeholds- og utbedringskostnader tilfalle sameiet, men om dette er tilfelle er ikke undersøkt i denne rapporten.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det innhentes dokumentasjon på når forrige service på anlegget ble utført. Alternativt så bør det utføres service på anlegget.

## 6.5 Kjøkken



Oversiktsbilde kjøkken.

#### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

#### Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Åpen kjøkkenløsning. Innredningen er fra byggeår. Innredning med profilerte fronter i heltre. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp og kjøleskap med fryser. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater i malte flate og tapetserte flater.

#### Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Ventilator i overskap som i tillegg driver mekanisk avtrekksventilasjon i boligen.

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

#### Oppsummering av avtrekk

TG-1

## 6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

|                                                                               |     |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?                  | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?              | Nei |
| Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Ja  |
| Det mangler brannslukningsapparat.                                            |     |

## 6.7 Avløpsrør



Leiligheten har synlige avløpsrør av plast.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type avløpsrør                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Plast       |
| Synlige avløpsrør i plast.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nei         |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Ukjent      |
| Er det sen avrenning fra tappested?                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Ja          |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Nei         |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                                                                                                                                             | Nei         |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>TG-2</b> |
| <p>Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.</p> <p>Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheter. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Stedvis redusert avrenning i utstyr tilkoblet avløpssystemet. Ukjent eksakt årsak.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |
| På grunn av sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.                                                                                                                                                                                                                                                  |             |

## 6.8 Vannledninger



Åpen rørfordeling under kjøkkenvask.

|                                                                                   |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Type anlegg                                                                       | Kobber, Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                 | Nei                      |
| Er det etablert fordelerskap?                                                     | Åpen rørfordeling        |
| Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?                      | Nei                      |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?        | Nei                      |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei                      |

|                                                                   |             |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?     | Nei         |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei         |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                  | Nei         |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?                             | Nei         |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>                              | <b>TG-1</b> |

## 6.9 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i bod.

|                                                                                                              |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år                                    | Nei              |
| Type sikringer                                                                                               | Automatsikringer |
| Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.                                                            |                  |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                       | Nei              |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?                                      | Ja               |
| Er det manglende kursfortegnelse?                                                                            | Nei              |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?                                         | Nei              |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei              |
| Er kabler utilstrekkelig festet?                                                                             | Ja               |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?                          | Nei              |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?                                                                 | Ikke besvart     |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?                                | Ikke besvart     |

### Oppsummering av elektrisk

**TG-2**

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 bygningssakkyndig 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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. TG2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på EL-anlegget.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

## 6.10 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder er plassert i bod.

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2003

Størrelse

115L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

#### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig. Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

## 6.11 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Naturlig ventilering via ventiler på yttervegg og mekanisk avtrekk på kjøkken, bod og våtrom. Motor for mekanisk avtrekk (fra byggeår) er plassert på kjøkken (kjøkkenventilator).

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

## 6.12 Våtrom: Bad



Oversiktsbilde bad.

## Overflate

## Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte veggflater.

|                                                                                |                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                         | Nei                                       |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?      | Ja                                        |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?   | Ja                                        |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?                  | Nei                                       |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?                               | Nei                                       |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?             | Nei                                       |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei                                       |
| Er det registrert knirk i gulvet?                                              | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

## Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det registreres svakt fall til sluk.

## Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.



Oversiktsbilde bad.

## Membran, tettesjikt og sluk

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

## Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.



Bilde fra fuktmåling i veggkonstruksjon tilstøtende våtsone.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

#### Sanitærutstyr

##### Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengte skap ved speil. Vegghengt høyskap. Badekar med vegghengt badekararmatur. Gulvstående toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

##### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

#### Ventilasjon

##### Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

##### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

##### Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende bod. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 33,9 prosent, ved 19,3 celsius.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

## 6.13 Våtrom: Bad/vaskerom



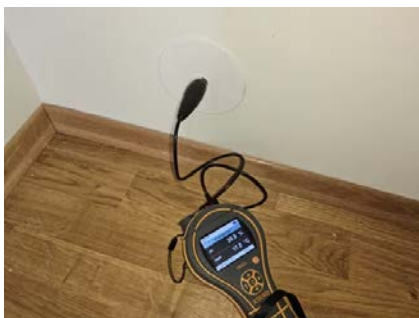
Oversiktsbilde bad/vaskerom.



Det registreres sprekker i enkelte veggfliser i dusjsonen.



Sluk er isolert inne i dusjsonen.



Bilde fra fuktmåling i veggkonstruksjon tilstøtende våtsone.

## Overflate

### Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte veggflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

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

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

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

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

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

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

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

### Oppsummering av overflater

TG-3

Gulvet er flatt og har stedvis motfall. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning og lekkasjevann vil ikke ledes til sluk på grunn av manglende fall. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Enkelte veggfliser i dusjsonen er skadet / sprukket.

### Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning, og det bør monteres en automatisk vannstopper med fuktsensor ved dør i påvente av en oppgradering av våtrommet.

### Utbedringskostnader overflater

10 000 - 50 000

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

#### Sanitærutstyr

##### Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Nedfelt utslagsvask med armatur. Speilskap med overlys. To vegghengte høyskap. Dusjinisje med glassvegg og glassdør. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

##### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

#### Ventilasjon

##### Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

##### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

##### Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 30,9 prosent, ved 17,8 celsius.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

## 6.14 Øvrig: Innvendige overflater



Bilde av sprekk i plateskjøt.



Bilde av riss i mur.

#### Beskrivelse

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

#### Beskrivelse

Himlinger: Malte flater.

Vegger: Tapetserte flater og malte flater.

Gulv: Parkett.

#### Oppsummering av øvrig

**TG-2**

Det registreres stedvise riss/sprekker på veggflater. Eksakt årsak er ukjent, men forholdet kan tyde på setninger fra bygget ble oppført.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av riss og sprekker på veggflater, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

## 6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                                                       |                                |               |                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------|---------------------------------------------|
| Meglerfirma                                                                                           | Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS | Oppdragsnr.   | 123250079                                   |
| Adresse                                                                                               | Holset gata 17 B               |               |                                             |
| Postnr.                                                                                               | 2317                           | Sted          | Hamar                                       |
| Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                    |                                |               |                                             |
| Salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja                |                                |               |                                             |
| Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja  |                                |               |                                             |
| Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig                                             |                                |               |                                             |
| Astrid Elisabeth Holth Hatch                                                                          |                                |               |                                             |
| Når kjøpte du boligen?                                                                                |                                | 2003          | Hvor lenge har du bodd i boligen? 22 År Mnd |
| Har du bodd boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                                |               |                                             |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?                                        |                                | Gjensidige    | Polise/avtalenr.                            |
| Selger 1 Fornavn                                                                                      |                                | Ase Margrethe | Etternavn                                   |
|                                                                                                       |                                | Holth         |                                             |
| Selger 2 Fornavn                                                                                      |                                |               | Etternavn                                   |
|                                                                                                       |                                |               |                                             |

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:  
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørssopptag):

1

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?  
☐ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse  Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. 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 Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

**TILLEGGSKOMMENTAR** (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Eiendommen selges via fullmektig. Fullmektigen har ikke bebodd eiendommen og har således ikke spesifikk kunnskap om denne. Dette egenerklæringsskjemaet er derfor ikke utfyllt. Interessenter oppfordres til å foreta nøye undersøkelser av eiendommen, helst med bistand av teknisk sakkyndig, før bud gis.

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 selskapet 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.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør oppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dersom selskapet 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 overtagelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. 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 å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

| Dato | Sted |
|------|------|
|      |      |

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

**Denne dokumentpakken inneholder:**

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

## Signatarer:

| Navn                          | Fødselsdato | Metode | Dato             |
|-------------------------------|-------------|--------|------------------|
| Hatch, Astrid Elizabeth Holth | 27.03.1958  | BANKID | 16.06.2025 17:05 |

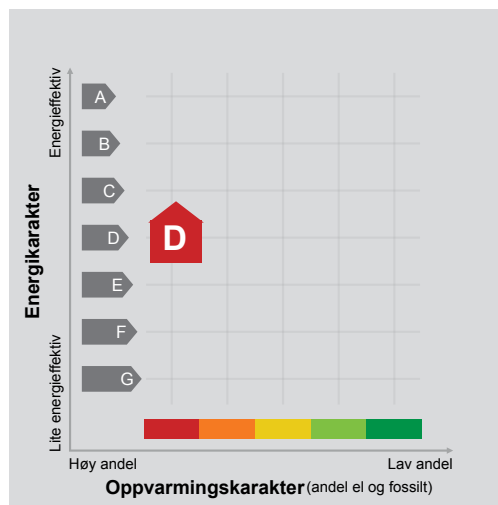


Denne filen er forseglet med en digital signatur.  
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Holsetgata 17B           |
| Postnummer        | 2317                     |
| Sted              | HAMAR                    |
| Kommunenavn       | Hamar                    |
| Gårdsnummer       | 1                        |
| Bruksnummer       | 628                      |
| Seksjonsnummer    | 38                       |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 17810863                 |
| Bruksenhetsnummer | H0402                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-134060 |
| Dato              | 12.06.2025               |



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Nabolagsprofil

Holsetgata 17B - Nabolaget Ankerskogen/Sagatun - vurdert av 50 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                                        |                  |
|--------------------------------------------------------|------------------|
| Seminargata<br>Linje B26, 605, 616, 646, 650, 652, 654 | 3 min<br>0.2 km  |
| Hamar stasjon<br>Linje F6, RE10, RE11, R60             | 10 min<br>0.9 km |
| Oslo Gardermoen                                        | 56 min           |

## Skoler

|                                                           |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|
| Rollsløkken skole (1-7 kl.)<br>292 elever, 21 klasser     | 12 min<br>1 km   |
| Greveløkka skole (1-7 kl.)<br>205 elever, 13 klasser      | 13 min<br>1.1 km |
| Storhamar skole (1-7 kl.)<br>303 elever, 21 klasser       | 17 min<br>1.4 km |
| Børstad ungdomsskole (8-10 kl.)<br>344 elever, 28 klasser | 17 min<br>1.5 km |
| Ajer ungdomsskole (8-10 kl.)<br>353 elever, 25 klasser    | 20 min<br>1.7 km |
| Hamar katedralskole<br>1300 elever                        | 22 min<br>1.9 km |
| Storhamar videregående skole<br>410 elever                | 22 min<br>2 km   |

## Ladepunkt for el-bil

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| Høgskolen i Hamar        | 3 min |
| P-hus Vestre torg, Hamar | 6 min |



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100



## Opplevd trygghet

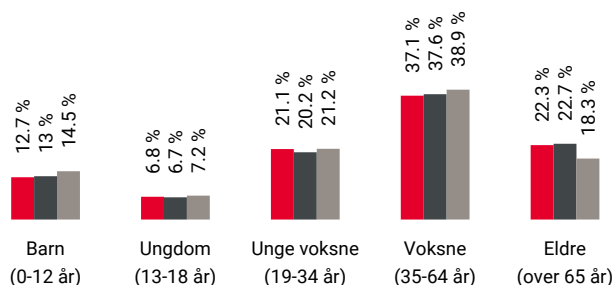
Veldig trygt 85/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                                 |                 |
|-------------------------------------------------|-----------------|
| Ankerløkken barnehage (1-5 år)<br>27 barn       | 5 min<br>0.4 km |
| Kronborg barnehage (1-5 år)<br>48 barn          | 5 min<br>0.4 km |
| Bambini Montessoribarnehage (0-5 år)<br>84 barn | 9 min<br>0.8 km |

## Dagligvare

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| Kiwi Holsetgården               | 4 min           |
| Joker Skolegata<br>Søndagsåpent | 5 min<br>0.4 km |



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Sykkel



### Støynivået

Lite støynivå 89/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



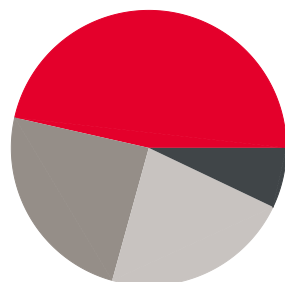
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

## Sport

|                           |        |   |
|---------------------------|--------|---|
| ⚽ Midtbyen skole ballbane | 2 min  | 🚶 |
| Ballspill                 | 0.2 km |   |
| ⚽ Hamar lærerhøgskole     | 3 min  | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.2 km |   |
| 🏒 Fønix CC stadion        | 7 min  | 🚶 |
| 🏒 Actic Hamar             | 9 min  | 🚶 |

## Boligmasse



- 46% enebolig
- 7% rekkehus
- 24% blokk
- 22% annet

«Kort vei til skog og turområde»

Sitat fra en lokalkjent

“

## Varer/Tjenester



Torghjørnet

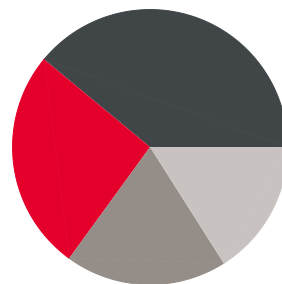
3 min 🚶



Boots apotek Løven Hamar

3 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 26% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 16% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



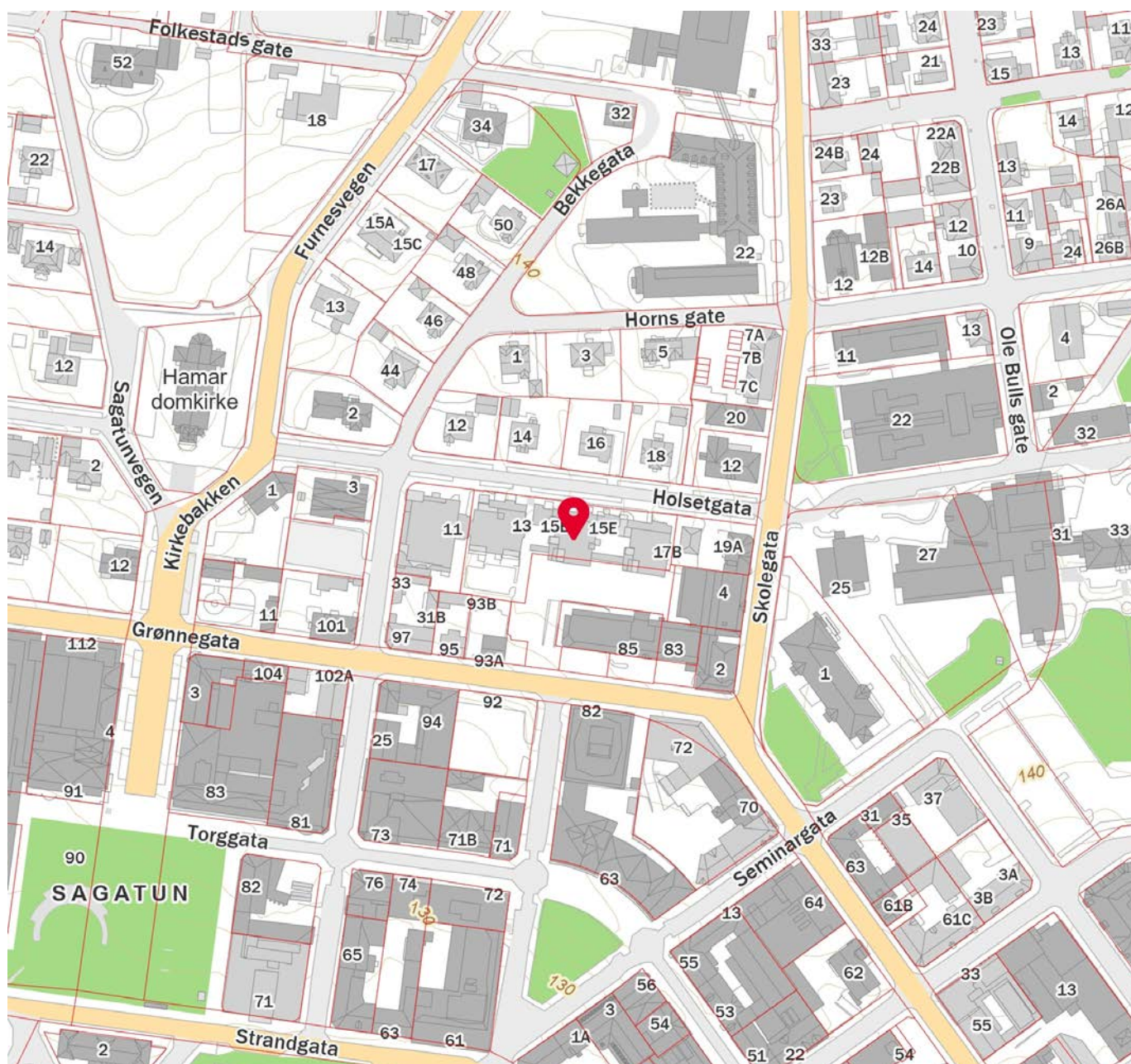
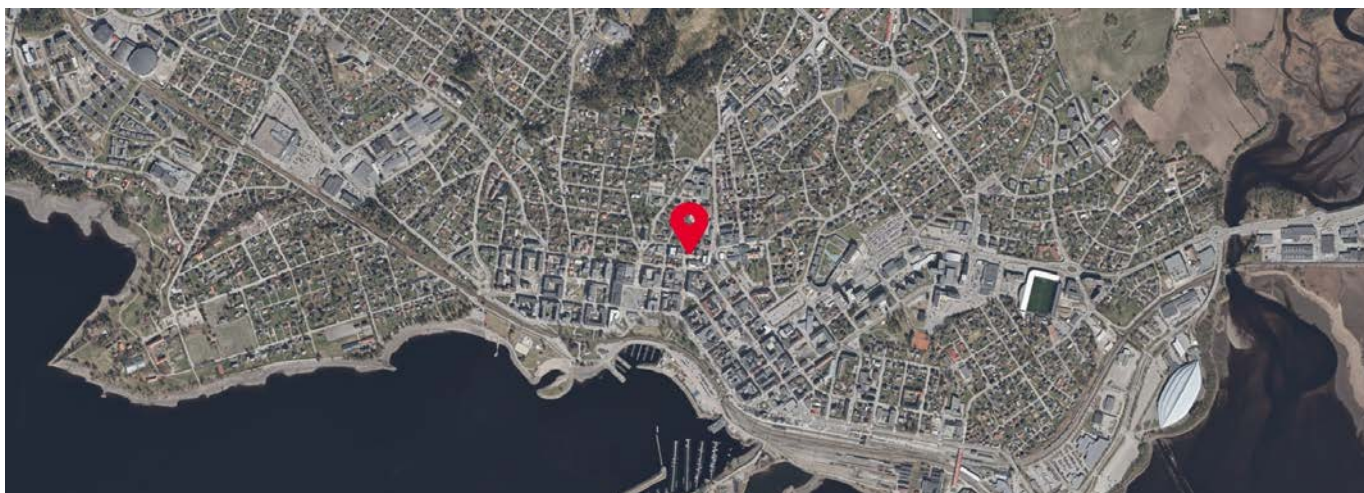
0%

46%

- Ankerskogen/Sagatun
- Hamar
- Norge

## Sivilstand

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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://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](https://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 ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Holsetgata 17B  
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 viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre