



aktiv.

Skisporet 341, 2319 HAMAR

VOLLJORDET / HAMAR



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 4 500 000,-
Omkostn.: Kr 113 740,-
Total ink omk.: Kr 4 613 740,-
Felleskostn.: Kr 4 266,-
Selger: Kjartan Granrud
Mari Granrud

Salgsobjekt: Leilighet
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 112/118 kvm
Tomtstr.: 81.1 m²
Gnr./bnr./snr. Gnr. 1, bnr. 7509, snr. 3

Oppdragsnr.: 1213240156

Ditt nye hjem?

Velkommen til Volljordet og Skisporet 341!

En stor og innbydende 4-roms selveierleilighet i et moderne bygg fra 2016. Leiligheten som ligger i byggets 1. etasje har en gjennomgående og god planløsning med 3 soverom og 2 bad. Fra stuen har du utgang til solrik terrasse og egen hageflekk mot vest. Det er gjennomgående god og moderne standard - her kan du flytte rett inn! Oppvarming med fjernvarme til radiatorer. Det er utvendig bod, ekstra bred carport med opplegg for lader, samt utvendig fast p-plass.

Leiligheten ligger på et nyere boligfelt på Volljordet i Hamar. Mellom boligbyggene er det fine fellesområder med plenareal, lekeplasser og sittebenker. I området er det Kiwi, legesenter, fotballbane, samt fine muligheter for å gå på ski og ake. Det er ca. 3 km til Hamar sentrum med alle byfasiliteter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	37
Tilstandsrapport	39
Energiattest	63
Egenerklæringsskjema	68
Nabolagsprofil	73
Budskjema	83

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 112 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 118 m²

TBA: 16 m²

Arealbeskrivelse

BRA-i: 112 m²

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

BRA-e: 6 m²

Beskrivelse: Utvendig bod.

TBA: 16 m²

Beskrivelse: Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,37 m og 2,69 m. Følgende areal er medtatt i åpent areal(TBA):

- Areal terrasse: 16 m²

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom.

Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Arealbegreper:

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

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

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

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

ALH (areal med lav himlingshøyde) - Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på

samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

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

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 81,1m². Tomten er opparbeidet med plen og hekk. Plenene tilhørende leilighetene i 1. etasje (innenfor hekkene samt plenen på baksiden av leilighetene) og plenene ved eneboligene/rekkehusene holdes ryddige og vedlike av seksjonenseier.

Felles eiertomt for sameiet på ca. 4 732,4m². Tomten består av i all hovedsak av sameiets bygninger. Kjøre-, gangveger og adkomstarealer er asfaltert, parkeringsplasser asfaltert.

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

Beliggenhet

Leiligheten ligger på et nyere boligfelt på Volljordet i Hamar. Her bor du godt uansett alder! Mellom boligbyggene er det fine fellesområder med plenareal, lekeplasser og sittebenker. Det er fotballbane i området, og fine muligheter for å gå på ski og ake. Det er gangavstand til barnehager, barneskoler, ungdomsskole og Hamar katedralskole. Rett i nærheten finner du Kiwi Volljordet, samt legesenter. Her stopper også bybuss 27 og 23, med hyppige avganger til Hamar sentrum, Stange og Brumunddal.

Til sentrum er det ca. 3 km. Her finner du et godt utvalg av forskjellige spisesteder, butikker og servicefunksjoner. I sentrum ligger Hamar kulturhus med en kino, bibliotek og en rekke konserter og forestillinger året igjennom. Fra jernbanestasjonen er det hyppige avganger til Gardermoen, Oslo og Trondheim.

Er du glad i friluftsliv er det mange fine uteområder, både sommer og vinter. Klukhagan som ligger rett i nærheten har fine turstier og lysløype. Ellers er det kort veg til Furuberget, og Mjøsa ligger kun en liten gåtur unna.

Bygningssakkyndig

Atle Tømta

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet - Byggeår: 2016.

Adkomst til leilighet fra bakkeplan. Konstruksjoner i støpt betong og tre. Utvendig. Stående trepanel. Ytterdør med brann/lydmotstand. Trevinduer med 3-lags isolerglass. Balkongdør med 3-lags isolerglass. Utvendig bod på 6m². Carport med 1 biloppstillingsplass. 1 frittstående parkeringsplass merket med 341.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Atle Tømta.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

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

* Utvendig > Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Dette punktet tar for seg nødvendigheten av felles tilstandsrapport i sameiet. Det er viktig at det er en plan for dette slik at det blir gjort tilstrekkelig vedlikehold og utbedringer når det er behov. Dette er viktig for alle konstruksjonene inkl. tomt og vil blant annet ha betydning for hvilken økonomiske kostnader som vil komme til fordeling fremover.

* Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje,

råte, lukt eller soppskader?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Bad ,kjøkken,stue og gang.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Det ble lagt nye fliser på vegg og gulv på badet.

Arbeid utført av: Rør:Hagen.gulvFrøiland.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det ble ny membran.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Skadedyrfirma kontrakt.Antisimeks.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Har lagt opp for ladeboks.

21. Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det var bra resultater.

21.1. Radonmåling

År: 2023.

Verdi: 0.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder:

Entré, gang, stue med utgang til terrasse og hage, kjøkken, 3 soverom, 2 badrom og innvendig bod.

I tillegg disponerer leiligheten en utvendig bod på ca. 6m², en ekstra bred parkeringsplass i fellescarportanlegg, samt en utvendig fast parkeringsplass.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.

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

Moderniseringer og påkostninger

Eier opplyser om følgende:

2022: Nye gulv.

2022: Nytt bad.

2021: Malt vegger i stue.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke kabel-TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Boligen disponerer en ekstra bred parkeringsplass i felles carportanlegg, samt en utvendig parkeringsplass merket med 341.

Det er klargjort for elbil-lading i carportene. All lading skal skje gjennom godkjent ladeboks. Dette gjelder uansett hvilken boligtype man bor i. For beboerne i leilighetene skal det kjøpes ladeboks som godkjennes av styret og som skal kobles til det selskapet sameiet bruker for måling av ladestrøm. Lading faktureres etter pris satt av styret.

Radonmåling

Det er utført radonmåling av alle boenheter, ingen har verdier som medfører tiltak.

Diverse

Iht. opplysninger fra Elvia AS er det ikke foretatt noen besiktigelse av det elektriske anlegget. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontroll kan forventes i 2036.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med fjernvarme til radiatorer. Elektrisk gulvvarme på baderom.

Å-konto oppvarming (fjernvarme) på kr. 770,- per måned er inkludert i felleskostnadene. Seksjon 1-16 har undermåler på forbruk av fjernvarme som må avleses av megler/kjøper/selger ved flytting. Avlest målerstand meldes til regnskapskonsulent Stig Gunnar Iversen; stig.gunnar.iversen@obos.no.

Energikarakter

A

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 500 000

Info kommunale avgifter

For 2024 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- * Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr. 2 519,50,-
- * Forbruk vann: Kr. 44,31,- per kubikk
- * Forbruk kloakk: Kr. 53,82,- per kubikk
- * Eiendomsskatt: Kr. 12 523,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunke(er). Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi primær

Kr 1 211 092,- per 31.12.2022.

Formuesverdi sekundær

Kr 4 602 150,- per 31.12.2022.

Velforening

Det er pliktig medlemskap i Stavsberg velforening.

Stavsberg Velforening:

Eier av bolig på gnr 1 bnr 7509 snr 1-24 i Hamr kommune plikter å være medlem i Stavsberg velforening med org.nr. 913 894 537.

Velforeningen skal ivareta drift og vedlikehold av friområder, parker, lekeplasser, andre fellesområder samt felles vann- og avløpsledninger etc. innen reguleringsområdet Vold

og Lund Søndre. Vellets kostnader til drift og vedlikehold ("felleskostnader") fordeles på Vellets medlemmer slik det er fastsatt i Vellets vedtekter. Eier av bolig på gnr 1 bnr 7509 snr 1-24 plikter å betale sin andel av felleskostnadene.

Stavsberg Utvikling AS, org.nr. 998 526 760, er i vedtektene gitt særlige rettigheter og plikter i Vellet inntil hele utbyggingen av reguleringsområdet er fullført.

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

Sameierbrøk

105/2638

Felleskostnader inkluderer

Kr. 4 266,- per måned.

Felleskostnader inkluderer:

Å-konto oppvarming (fjernvarme), grunnpakke kabel-TV/bredbånd, renovasjon, snørydding, gressklipping, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, forretningsførsel og styrehonorar.

Herav:

Kr. 2 126,- Felleskostnader

Kr. 745,- Felleskostnader

Kr. 770,- Å-konto oppvarming

Kr. 625,- Kabel-TV

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

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har per salgsoppgavedato ingen registrerte lån.

Andel fellesformue

Kr 16 358,- per 31.12.2023.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Velthagan

Organisasjonsnummer

915099114

Om sameiet

Sameiet Velthagan er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915 099 114, og består av 24 seksjoner. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Det har ikke vært behov for noe større vedlikehold eller reparasjoner. Vi ønsker imidlertid å begynne med periodevise kontroller av tak og avløp heretter, for å forebygge skader.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

960137

Regnskap/budsjett

Driftsinntektene var til sammen kr. 1 130 058,- i 2023.

Driftskostnadene var til sammen kr. 863 917,- i 2023.

Dette ga et positivt årsresultat i 2023 på kr. 252 228,-.

Sameiets disponible midler var kr. 426 706,- per 31.12.2023, og viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde dyr uten skriftlig forhåndstillatelse fra styret. (Fare for lukt, bråk, allergi og redsel.)

Søknad om tillatelse til anskaffelse av dyr må inneholde informasjon om hva slags dyr.

Hunder og katter skal være merket med navn og telefonnummer. Hunder skal alltid føres i bånd på sameiets område. Skulle det skje at dyr gjør fra seg på sameiets område, må dette fjernes og rengjøres umiddelbart.

Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Tillatelse til husdyrhold kan tilbakekalles av styret dersom dyreholdet er til sjenanse for de øvrige beboerne og går ut over trivselen innen sameiet eller når politivedtektene om dyrehold ikke følges.

Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter grøntanlegg m.v.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 7509, seksjonsnummer 3 i Hamar kommune.
105/5276-andel av gårdsnummer 1, bruksnummer 7504 i Hamar kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Andel i realsameie:

* Opprettelse av realsameie, tinglyst den 04.10.2013, dagboknummer 848650. Denne matrikkelenheten har 105/5276-andel i: Gnr. 1, bnr. 7504 i Hamar kommune.

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eierseksjonen:

* Erklæring/avtale, tinglyst den 05.12.2014, dagboknummer 1074791. Rettighetshaver: Stavsberg velforening. Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 05.12.2014, dagboknummer 1074791. Rettighetshaver: Stavsberg velforening. Bestemmelse om friområde/park.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 05.12.2014, dagboknummer 1074791. Rettighetshaver: Stavsberg velforening. Bestemmelse om lekeplasser.

* Best. om vann/kloakkledn., tinglyst den, 05.12.2014, dagboknummer 1074791.

Rettighetshaver: Stavberg velforening.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 09.12.2014, dagboknummer 1083946. Rettighetshaver: Eidsiva Bioenergi AS. Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler. Bestemmelser om anlegg av fjernvarmeledning med tilhørende utstyr og kummer. Med flere bestemmelser. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 11.12.2014, dagboknummer 1093988. Rettighetshaver: Allente Norge AS. Bestemmelse om adkomstrett. Med flere bestemmelser.

Bestemmelse om telefonledning/telesentral.

* Seksjonering, tinglyst den 09.10.2014, dagboknummer 866733. Opprettet seksjoner:

SNR: 3. Formål: Bolig. Tilleggsdel: Bygning og grunn. Sameiebrøk: 105/2638.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg annet småhus i 2016.

Det er ikke mottatt brukstillatelse/ferdigattest eller tegninger på felles carportanlegg.

Vei, vann og avløp

Adkomst til sameiets eiendom fra offentlig vei. Sameiets bygningsmasse er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Sameiet har selv ansvar for private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av detaljreguleringsplan for Vold og Lund søndre fra 2012. Reguleringsformål for eiendommen er konsentrert småhusbebyggelse (4 140m²), garasjeanlegg (1 166m²), gatetun (1 226m²) og friområde (24m²). Kjøper bør å sette seg inn i planer som gjelder for eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til at reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsoner for radon (H330_), for hensyn landbruk (H510_) og for krav vedrørende infrastruktur (H410_). Deler av eiendommen ligger også i gul hensynsone for støy (3 267m²) og rød hensynsone for støy (500m²).

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Stavsberg fra 2007, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til framtidig park/turvei (2 021m²) og framtidig boligområde (4 536m²) med bestemmelser om utbyggingsrekkefølge.

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

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.

Ved utleie svarer sameier for alle forpliktelser som påhviler og alle forhold som kan oppstå for vedkommende seksjon. Dette gjelder også økonomisk ansvar som skyldes leietakerens forhold. Sameier må gjennom avtale med leietaker sørge for at leietaker oppfyller sameiers forpliktelser som fremkommer av vedtektene og husordensreglene.

Sameier plikter å registrere leietaker i vibbo, og leietaker plikter å godkjenne invitasjonen til vibbo. Sameier plikter å fjerne leietaker fra vibbo når vedkommende flytter.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne 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.

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 etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 500 000 Prisantydning

Omkostninger

10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

112 500 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

113 740 Omkostninger totalt

124 140 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

126 940 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 613 740 Totalpris. inkl. omkostninger

4 624 140 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

4 626 940 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 45.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 19.900,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysning av sikringsobligasjon (kr 15.000,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

Fredrik Lien

Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

fredrik.lien@aktiv.no

Tlf: 472 54 889

Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS, Strandgata 61

2317 Hamar

Tlf: 625 55 820

Salgsoppgavedato

11.09.2024



En stor og innbydende 4-roms selveierleilighet i et moderne bygg fra 2016.



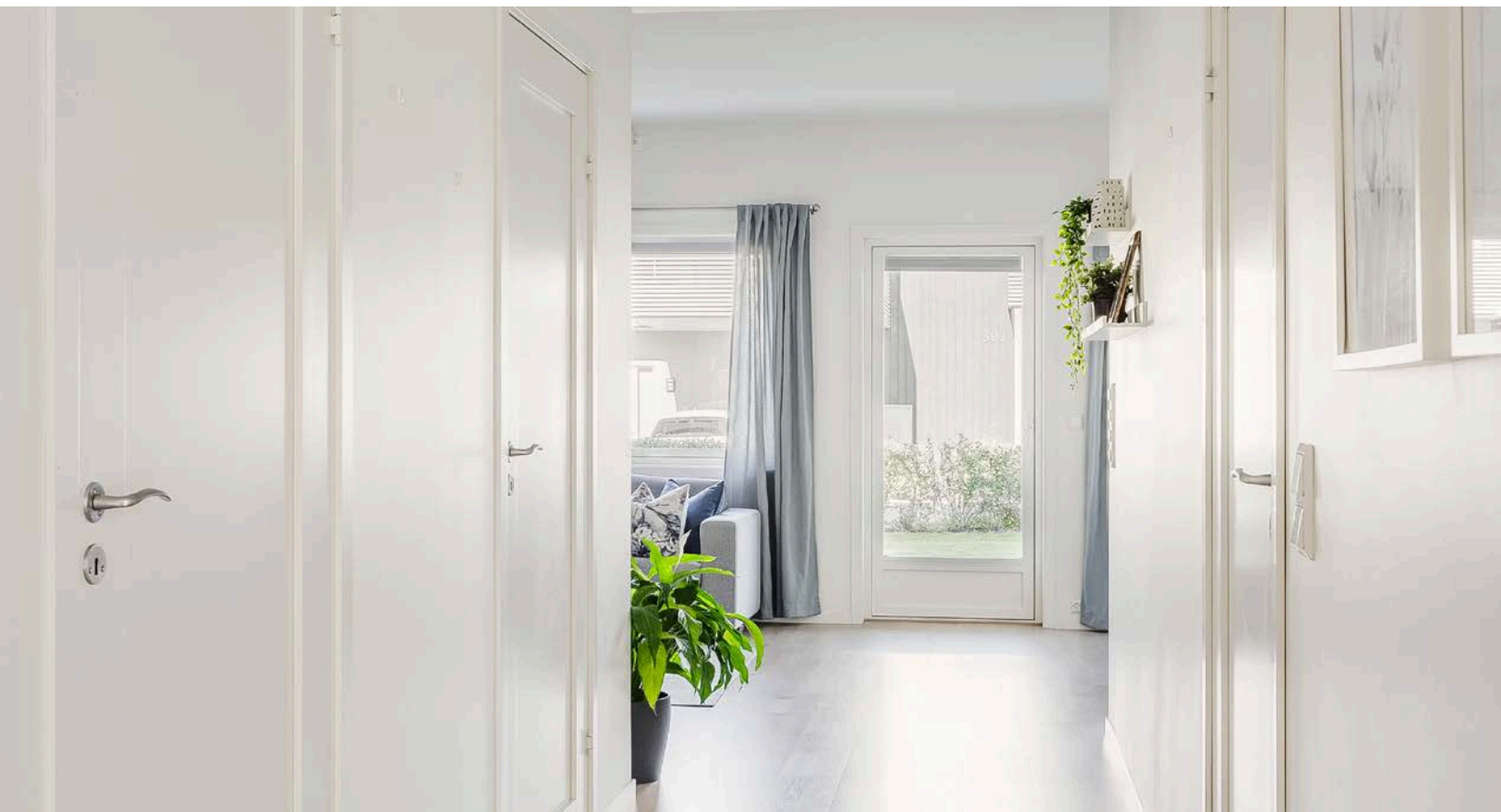
I tillegg disponerer leiligheten en utvendig bod på ca. 6m², en ekstra bred (handikappbredde) parkeringsplass i felles carportanlegg, samt en utvendig fast parkeringsplass.



Du ønskes velkommen inn i en lys, innbydende og praktisk entré med flislagt gulv. Praktisk med kodelås fra 2022 montert på ytterdøren.



I entréen har du rikelig med oppbevaringsplass i stor plassbygget skyvedørgarderobe med speildører.



Fra gangen har du også adgang til en praktisk innvendig bod med gode lagringsmuligheter.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i leiligheten, og er et stort, lyst og fint rom.



Stuen har god standard med laminatgulv fra 2022, glatte overflater malt i en fin farge i 2021 og skjult elektrisk anlegg.



Fra stuen har du utgang til en flott og solrik vestvendt terrasse på ca. 16m². Terrassen er delvis overbygget, har terrassebord på gulv og god plass til sittegrupper. Det er også montert utebelysning og stikkontakt.



Leiligheten har også en fin egen hageflekk som er opparbeidet med plen. Plenene tilhørende leilighetene i 1. etasje (innenfor hekkene samt plenen på baksiden av leilighetene) holdes ryddige og vedlike av seksjonenseier.



I stuen har du god plass til stor sofagruppe med salongbord, mediemøblement og tv. Grunnpakke kabel-TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.



Stuen har flere store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.



Ditt nye hjem?



I tilknytning til kjøkkenet er det naturlig plass til et stort spisebord.



Stilrent og moderne kjøkken fra 2016 med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet har en praktisk utforming med en halvøy som gir sitteplass med barstoler om ønskelig.



Innredningen har lyse glatte fronter og laminert benkeplate med planlimt oppvaskkum. Praktisk med god belysning under overskapene.



I benkeplaten er det også nedfellbare stikkontakter.



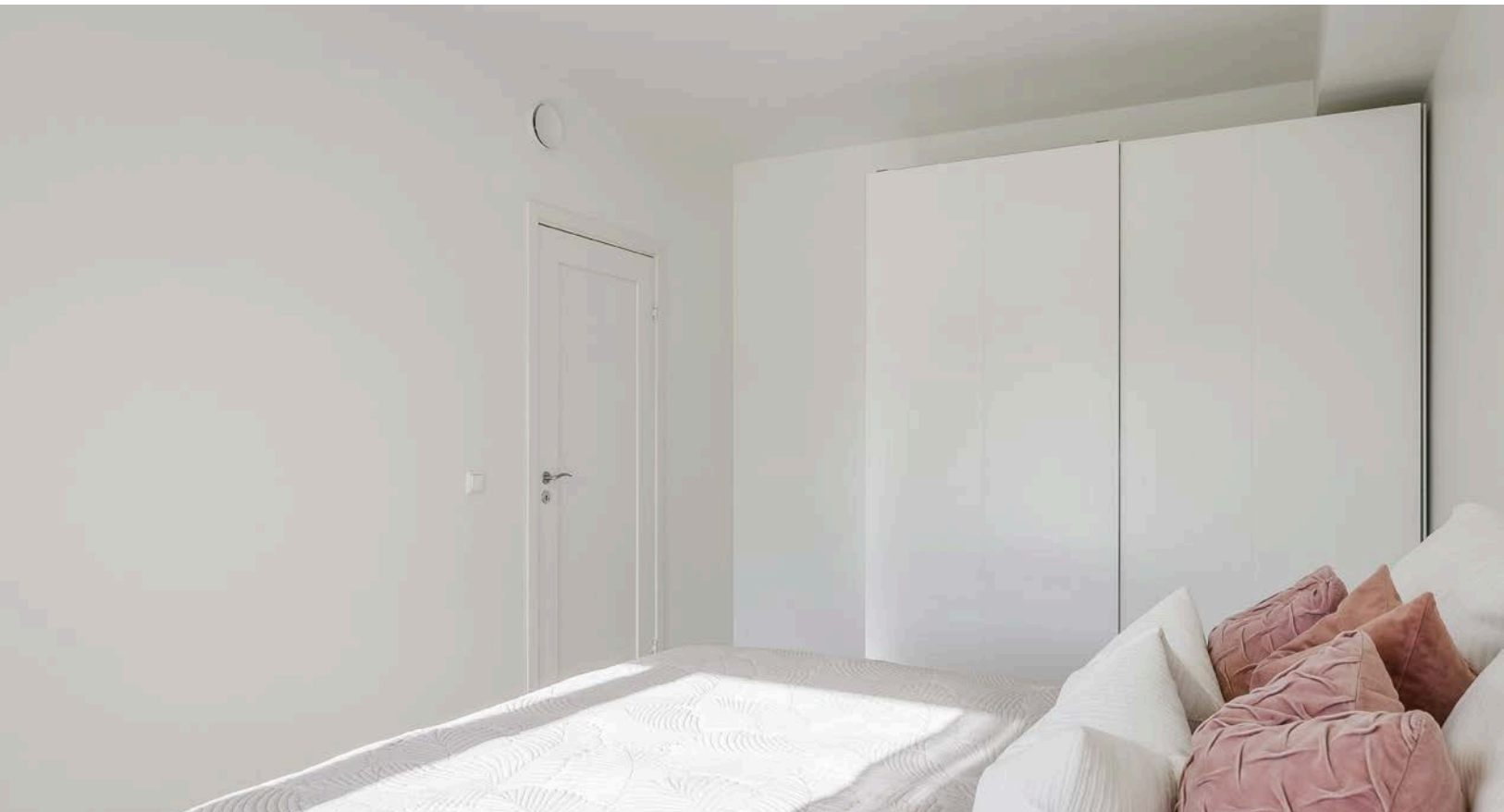
Kjøkkenet er fullt utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som platetopp, avtrekksvifte stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Det er også montert komfyrvakt og lekkasjestopper.



Leiligheten har et stort, lyst og innbydende hovedsoverom.



Soverommet har lysmalte overflater og en stor vindusflate som slipper inn rikelig med naturlig lys.



På soverommet har du plass til stor dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt god oppbevaringsplass i medfølgende skyvedørsgarderobe.



Soverom 2 er et lyst rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.



På soverom 2 er det plass til seng og oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Leiligheten holdes god og lun på vinterstid med fjernvarme til radiatorer. Å-konto oppvarming (fjernvarme) på kr. 770,- per måned er inkludert i felleskostnadene.



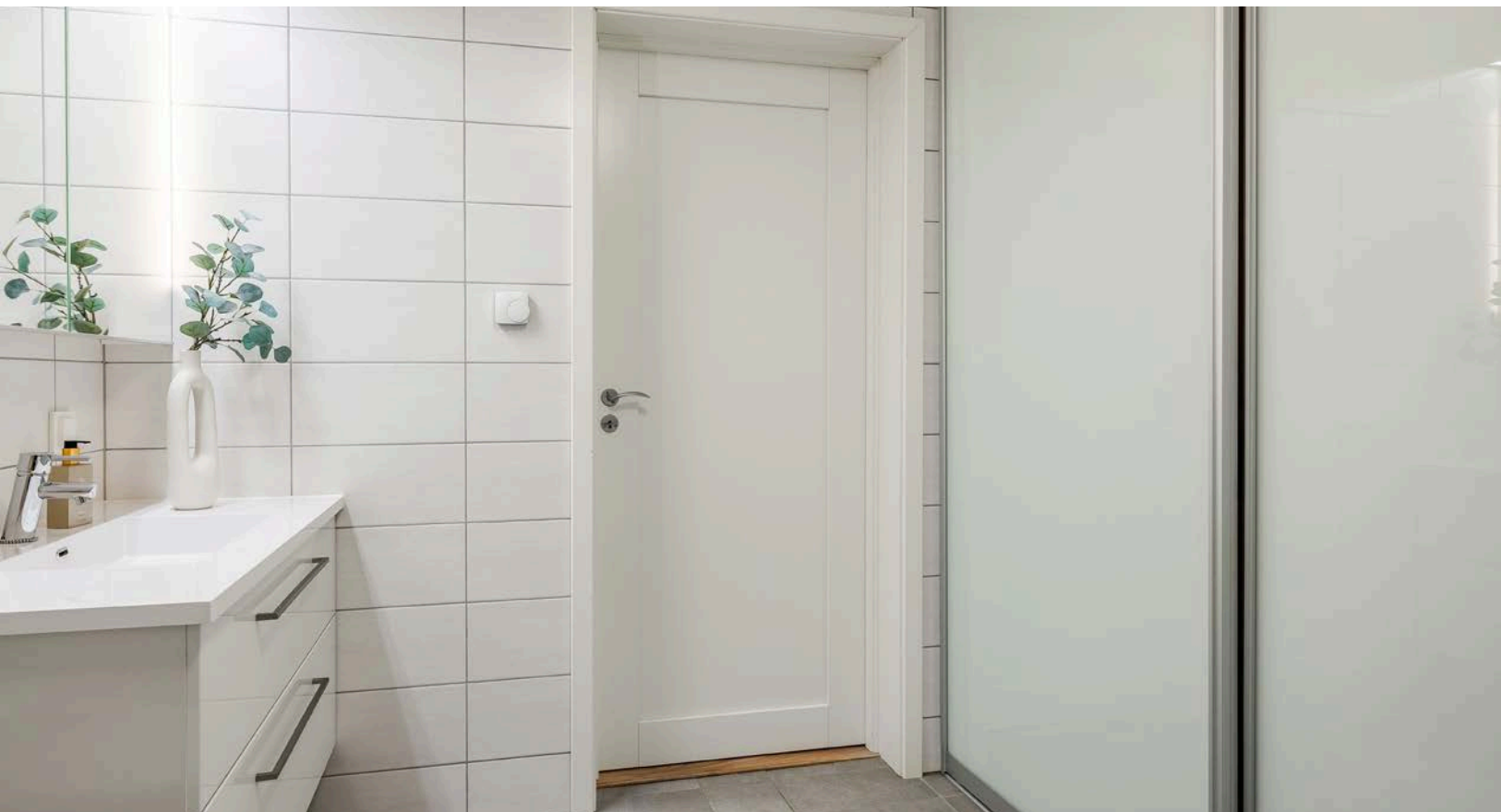
Soverom 3 har også plass til seng og oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Leiligheten har balansert ventilasjon som sørger for et godt inneklima.



Stort, lyst og moderne bad/vaskerom fra 2016 som ble oppgradert med nye fliser på gulv og vegger i 2022.



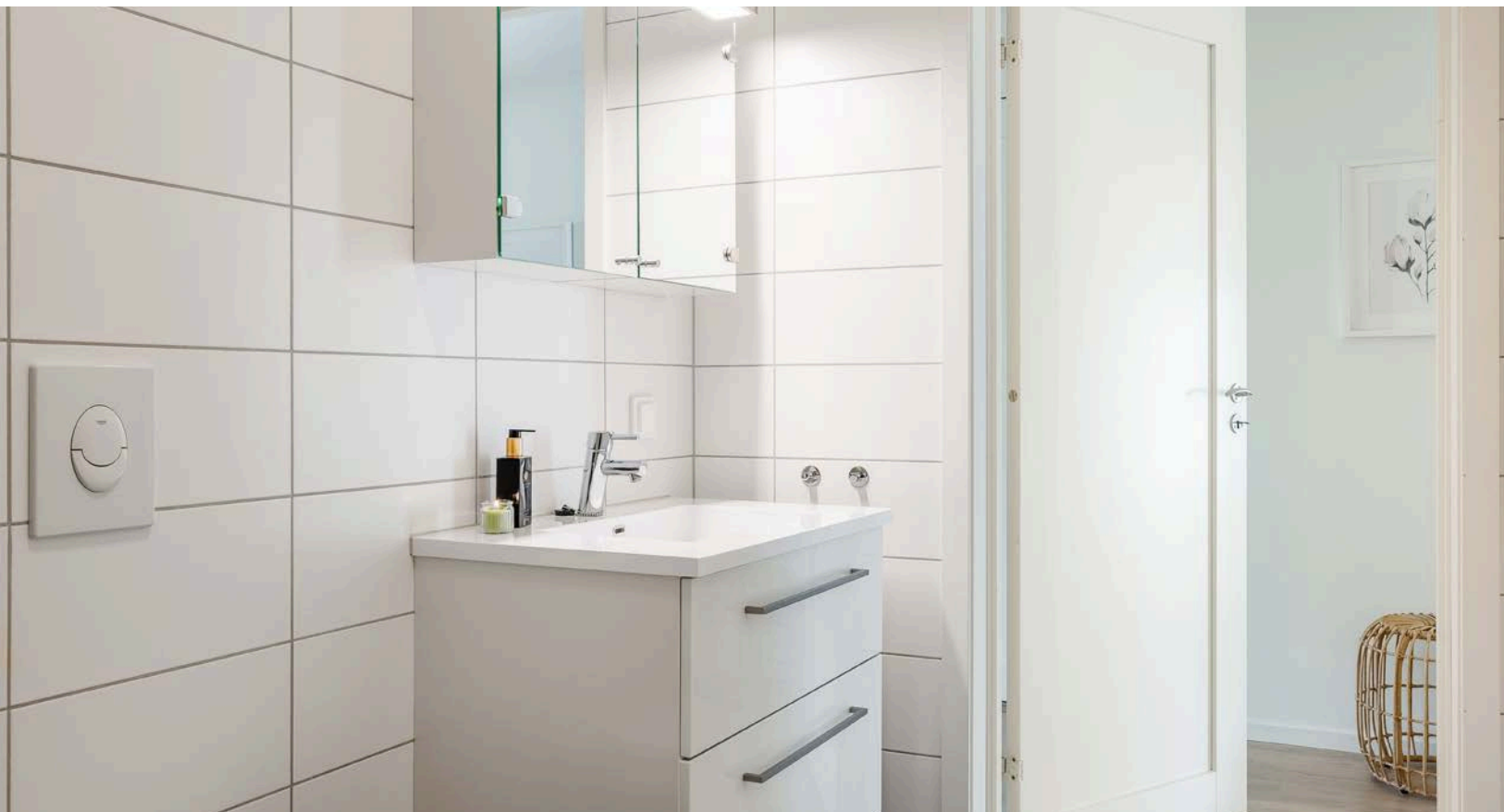
På baderommet er det store plassbygde skyvedører med plass og opplegg for vaskemaskin bak.



Moderne baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, speilskap med belysning over. Baderommet er også utstyrt med dusjhjørne med glassdører og vegghengt toalett.



Lyst og pent baderom 2 fra byggeåret 2016. Badetrommet har grå fliser på gulv med gulvvarme, hvite fliser på veggene og balansert ventilasjon.



Baderommet er utstyrt med innredning med servant, speilskap med belysning, dusjhjørne med glassdører og vegghengt toalett.



Leiligheten ligger på et nyere boligfelt på Volljordet i Hamar. Mellom boligbyggene er det fine fellesområder med plenareal, lekeplasser og sittebenker.



I området er det Kiwi, legesenter, fotballbane, samt fine muligheter for å gå på ski og ake. Det er ca. 3 km til Hamar sentrum med alle byfasiliteter.

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Selveierleilighet.

 Skisporet 341, 2319 HAMAR

 HAMAR kommune

 # gnr. 1, bnr. 7509, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 22.08.2024

Rapportdato: 06.09.2024

Oppdragsnr.: 21632-2051

Referansenummer: JW1881

Autorisert foretak: Takstgruppen AS

Sertifisert Takstingeniør: Atle Tømta



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstgruppen AS

Takstgruppen AS er totalleverandør av taksering innen bygg og er totalt ca. 80 takstingeniører til sammen. Vi har bred bakgrunn fra byggebransjen og har et stort fagmiljø med fokus på kvalitet i alle ledd.

Blant våre tjenester er:

Tilstand, verdi, næring, uavhengig kontroll, overtagelse, vedlikeholdsplan, skade, reklamasjon, byggelånsoppfølging, visningshjelp og energiråd. Vi jobber i store deler av Norge og har utført til sammen over 60 000 takster i disse områdene. Les mer på www.takstgruppen.as.

Håper på å høre fra dere/deg ved eventuelt andre tjenester vi kan utføre!

Bestilling@takstgruppen.as

Rapportansvarlig

Atle Tømte

atle@takstgruppen.as

979 51 466



Autorisasjon

- Bolig verdi
- Bolig tilstand
- Skade
- Skjønn
- Naturskade (NP)



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsesnivå rapporten ligger på.

Selveierleilighet. - Byggeår: 2016

UTVENDIG BELIGGENHET

[Gå til side](#)

Barnevennlig felt med fine turområder i nærheten, lekeplasser på område og ellers gangavstand til det du trenger i hverdagen. Dagligvarebutikk i umiddelbar nærhet og holdeplass for buss rett ved med hyppige avganger til Hamar sentrum, som er ca. 3 km fra leiligheten.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Horisontaldelt tomannsbolig . Adkomst til leilighet fra bakkeplan. Konstruksjoner i støpt betong og tre. Utvendig stående trepanel. Ytterdør med brann/lydmotstand . Trevinduer med 3-lags isolerglass. Balkongdør med 3-lags isolerglass.

Utvendig bod på 6m2

Carport med 1 biloppstillingsplass.

1 frittstående parkeringsplass merket med 341.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak preget av:
Laminat. Fliser.

Vegger er i hovedsak preget av:
Malte plater.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Malte plater.

Støpt gulv på grunn.

Formpressede dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Fliser på gulv og vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speilskap. Dusjvegger. Vegghengt toalett. Ventil på vegg. Varme i gulv. Plastsluk.

Bad/vaskerom

Fliser på gulv og vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speilskap. Dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett. Ventil i himling. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Benkeplate er laminert. Belysning over deler av benkeplate. Komfyrvakt. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Kjøkkenkum. Lekkasjestopper/lekkasjevarsler.

Plass til integrert:

Komfyr. Steketopp. Oppvaskmaskin. Mikro. Kjøleskap.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Synlige vannrør i:
Metall. Plast.

Synlige avløpsrør i:
Plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Oppvarming består av:
Strøm.

I hovedsak ved hjelp av:
Radiatorer. Vannbåren varme. Fjernvarme.

Vannbåren varme.

El-anlegg med automatsikringer Inntak med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Brannslukningsapparat. Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten består av i all hovedsak av sameiets bygninger. Kjøre-, gangveger og adkomstarealer er asfaltert/gruset. Sameiet har parkeringsplasser på fellestomten. Tomten må vurderes i felles tilstandsrapport for sameiet.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

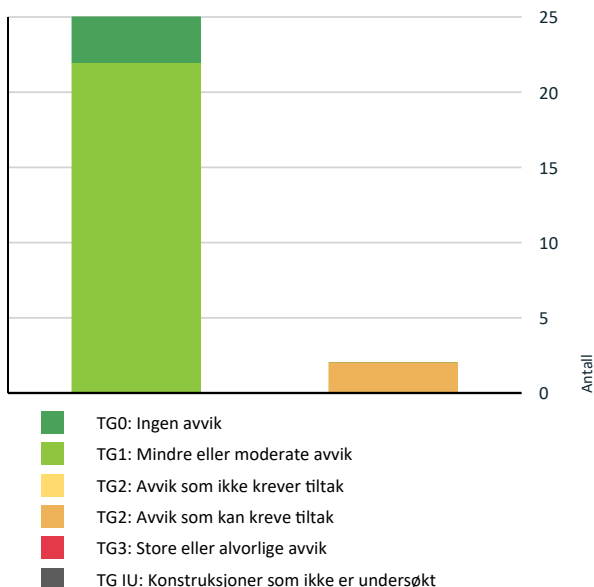
[Gå til side](#)

Selveierleilighet.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei med mer er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremstod på befaringsdagen sammen med fremlagt dokumenter. Det er fuktutstyret protimeter MMS som er brukt ved fuktsøk og fuktmålinger i denne rapporten, ved målinger er resultat korrigert for blant annet temperatur og materiale.

Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser og tiltak på bygningsdeler kan Takstgruppen AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsenivå i denne rapporten. Bilder med avvik i rapporten er eksempelbilder fra befaringen, det er ikke bilder av alle avvik.

Rapporten er utarbeidet blant annet ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

Der det er satt tilstandsgrad 2 i denne rapporten må det utføres tiltak for å lukke avvikene.

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

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Det er bare lagt inn opplysninger som er helt nødvendige for å lage et energimerke, som type bygning, byggeår, bruksareal og oppvarmingsmåte. Dette gjør at boligen kan ha en bedre karakter enn om det blir utført en detaljert energimerking. Dersom det er gjort byggetekniske endringer (nye vinduer, ny isolasjon, påbygg eller lignende) siden boligen var ny, eller du ønsker en mest mulig nøyaktig energiattest, anbefaler vi at du registrerer detaljerte opplysninger. Energimerking er utført av Block Watne AS

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

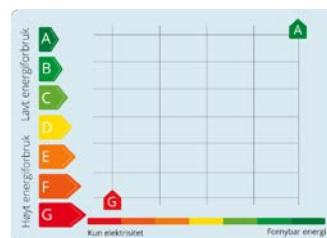
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET.



Byggeår

2016

Anvendelse

Enebolig

Standard

Normal standard og planløsning.

Oppvarming består av strøm. Se boligens energiattest.

Ventilasjon består av balansert ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak skjult anlegg.

Vedlikehold

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er. Det gjøres oppmerksom på at sameiet er ansvarlig for utvendig bygningsmasse. Anbefaler at sameiet sine vedtekter leses igjennom. Jeg har kun avdekket forhold som vurderes å være av liten negativ betydning for denne boligens tekniske tilstand.

Tilbygg / modernisering

2022	Utført av firma.	Nye gulv
2022	Utført av firma	Nytt bad
2021	Utført som egeninnsats.	Malt vegger i stue

(Opplysninger over er gitt av selger)

Kommentar

Opplyst av eier.

UTVENDIG

Vinduer

Trevinduer med 3-lags isolerglass. Utvendig solskjerming på noen vinduer.

Dører

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot øst:

Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk. Delvis overbygd.

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Andre utvendige forhold

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie er undersøkelsene i hovedsak begrenset til innvendig i leiligheten om ikke annet er nevnt. Om andre bygningsdeler er tatt med er det kun delen som er tilknyttet leiligheten som er vurdert og ikke hele bygningen. Eksempel på dette kan være at en leilighet har fire meter med yttervegg og da er det kun de fire meterne som er vurdert i denne rapporten. Resten må vurderes i felles tilstandsrapport for eiendommen.

- Oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Dette punktet tar for seg nødvendigheten av felles tilstandsrapport i sameiet. Det er viktig at det er en plan for dette slik at det blir gjort tilstrekkelig vedlikehold og utbedringer når det er behov. Dette er viktig for alle konstruksjonene inkl. tomt og vil blant annet ha betydning for hvilken økonomiske kostnader som vil komme til fordeling fremover.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

📍 TG 1 Overflater

Gulv er i hovedsak preget av:
Laminat. Fliser.

Vegger er i hovedsak preget av:
Malte plater.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Malte plater.

📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn.



Ved enkel fuktmåling registrerte jeg tørre verdier.

📍 TG 1 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Tilstandsrapport



Eiendommen ligger i et område som er markert med moderat til lav aktsomhet i kartet.

Innvendige dører

Formpressede dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Fliser på gulv og vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speilskap. Dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett. Ventil i himling. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

På bakgrunn av fremlagt ferdigattest, visuell undersøkelse og fuktmåling/fuktsøk vurderes ferdigattest som tilstrekkelig dokumentasjon. Alle boliger og senere byggearbeider på boligen som er søknadspliktige, skal avsluttes med ferdigattest. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollertklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er fremlagt ferdigattest på boligen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

På bakgrunn av fremlagt ferdigattest, boligen er under 5 år gammel, visuell undersøkelse og fuktmåling/fuktsøk vurderes det som unødvendig å foreta hulltaking. Alle boliger og senere byggearbeider på boligen som er søknadspliktige, skal avsluttes med ferdigattest. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er fremlagt ferdigattest på boligen.



1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Fliser på gulv og vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speilskap. Dusjvegger. Vegghengt toalett. Ventil på vegg. Varme i gulv. Plastsluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse står under punktet generell.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det gjøres tiltak. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom og må brukes deretter. Se <https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15> for hvordan våtrom skal bygges i dag.



Avvik på fall.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse står under punktet generell.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse står under punktet generell.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

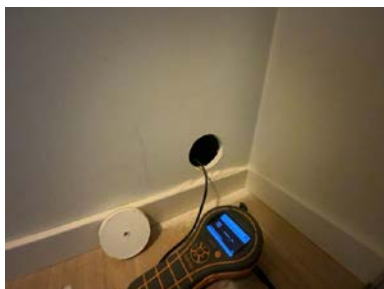
Laster inn...

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i Bod.

Tilstandsrapport



Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Benkeplate er laminert. Belysning over deler av benkeplate. Komfyrvakt. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Kjøkkenkum. Lekkasjestopper/lekkasjevarsler.

Plass til integrert:

Komfyr. Steketopp. Oppvaskmaskin. Mikro. Kjøleskap.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør i:

Metall. Plast.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

Tilstandsrapport



Stoppekran montert inne på Vaskerom/bad



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Avløpsrør

Synlige avløpsrør i:
Plast.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



Ventilasjonsaggregat er montert inne på bad.

Andre installasjoner

Oppvarming består av:
Strøm.

I hovedsak ved hjelp av:
Radiatorene. Vannbåren varme.
Selgers opplysning:
Fjernvarme.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:
Varme i gulv på: Bad. Bad/vaskerom

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme.

Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med automatsikringer Inntak med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Jeg er ikke EL fagperson.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2016
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Datert 11 mai 2016
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport



El-skap med automatsikringer.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat. Røykvarsler. Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Terrengforhold

Eiet/festet tomt på x m² som er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset/asfaltert gårdsplass.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	112	6		118	16
SUM	112	6			16
SUM BRA	118				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad , Bad/vaskerom , Entré , Gang , Stue/kjøkken	Bod	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,37 m og 2,69 m.

Følgende areal er medtatt i åpent areal(TBA):

- Areal terrasse: 16 m²

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se eventuelle opplysninger under "Tilbygg / modernisering" i rapporten.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet.	108	4

Kommentar

Selveierleilighet.

Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingene hver for seg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.8.2024	Atle Tømte	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	7509	0	3	81.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skisporet 341

Hjemmelshaver

Granrud Kjartan, Granrud Mari

Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Boligselskap

4215, Sameiet Velthagan

Eierandel

105 / 5276

Forretningsfører

Obos

Organisasjonsnr

915099114

Felles formue

Kr. 16 358 31.12.2023

Felles gjeld:

Kr. 0 31.12.2023

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Regulering

DETALJREGULERINGSPLAN FOR VOLD OG LUND SØNDRE

Kjøper bør å sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk.

Tinglyste/andre forhold

ERKLÆRING/AVTALE

05.12.2014 RETTIGHETSHAVER: STAVSBERG VELFORENING
ORG.NR: 913 894 537

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2014/1074791-2/200 ERKLÆRING/AVTALE

05.12.2014 RETTIGHETSHAVER: STAVSBERG VELFORENING

ORG.NR: 913 894 537

Bestemmelse om friområde / park

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2014/1074791-3/200 ERKLÆRING/AVTALE

05.12.2014 RETTIGHETSHAVER: STAVSBERG VELFORENING

ORG.NR: 913 894 537

Bestemmelse om lekeplasser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2014/1074791-4/200 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

05.12.2014 RETTIGHETSHAVER: STAVSBERG VELFORENING

ORG.NR: 913 894 537

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2014/1083946-1/200 ERKLÆRING/AVTALE

09.12.2014 RETTIGHETSHAVER: EIDSIVA BIOENERGI AS

ORG.NR: 980 258 165

Bestemmelser om anlegg av fjernvarmeledning med tilhørende utstyr og kummer.

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Side 1 av 2

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 27.08.2024 kl. 11.54

Oppdatert per: 27.08.2024 kl. 11.54

Kommune: 3403 HAMAR

Gnr: 1 Bnr: 7509 Snr: 3

2014/1093988-1/200 ERKLÆRING/AVTALE

11.12.2014 RETTIGHETSHAVER: ALLENTE NORGE AS

ORG.NR: 977 273 633

Bestemmelse om telefonledning/telesentral

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2014/866733-1/200 SEKSJONERING

09.10.2014 OPPRETTET SEKSJONER:

SNR: 3

FORMÅL: Bolig

TILLEGGSDDEL: Bygning og grunn

SAMEIEBRØK: 105/2638

2020/12068-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:0403 GNR:1 BNR:7509 SNR:3

Kommuneplan

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030

Kjøper bør sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk.

Eiendommen ligger innenfor gul støyzone.

Boligsameie

Boligen er en del av ett boligsameie. Dette betyr juridisk at alle deleiere eier all tomtegrunn og bygningsmasse sammen men at hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på hoveddeler og tilleggsdeler til sin seksjon. I praksis tar alle seg av sin egen bolig utvendig og innvendig, men juridisk har alle blant annet vedlikeholdsansvar for alle bygninger på hele eiendommen, etter sameiebrøken. Det er ikke etablert noe sameiemøte eller innbetaling til felleskostnader i sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.09.2024	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Energiattest	27.08.2024		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom	03.10.2022	Ferdigattest 05.10.2016 Erklæring den 03.10.2022 for bad som er rehabilitert.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon håndverkstjenester			Ikke gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.	11.05.2016		Gjennomgått		Nei
Evt. tidligere takst/prospekt/leveranse beskrivelse			Ikke gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest.	05.10.2016		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	27.08.2024		Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok	27.08.2024		Gjennomgått		Nei
E-post til kunde med forberedelser til befaring	14.08.2024		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon	05.10.2016	Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra forretningsfører	31.12.2023		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	22.08.2024		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

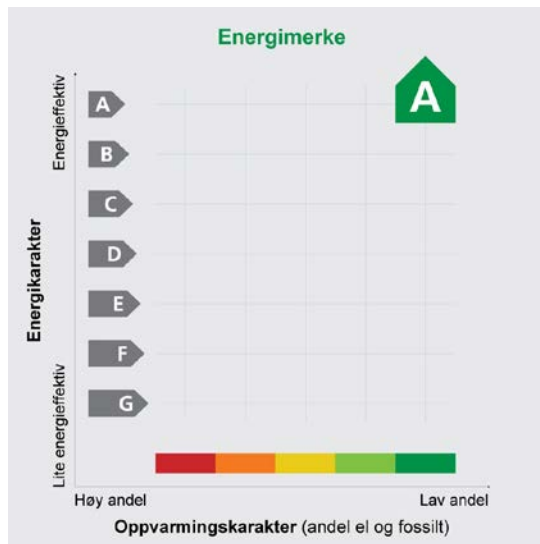
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JW1881>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Adresse	Skisporet 341
Postnr	2319
Sted	Hamar
Leilighetsnr.	L2
Gnr.	1
Bnr.	7509
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-659188
Dato	26.04.2016



Advarsel	Skal bekreftes med lekkasjemåling for å være gyldig
Eier	Block Watne AS
Innmeldt av	Håflidi Haraldsson

Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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

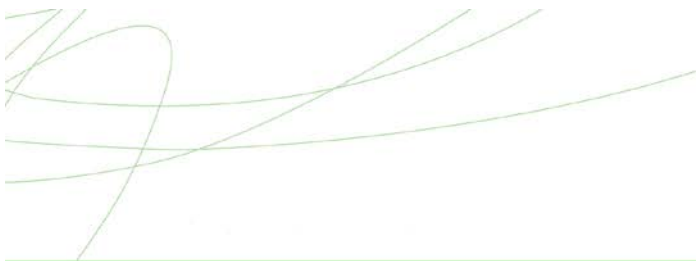
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

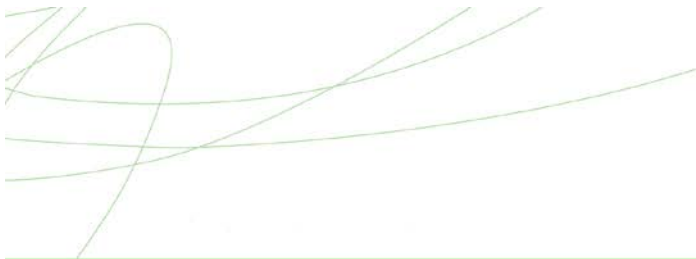
Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

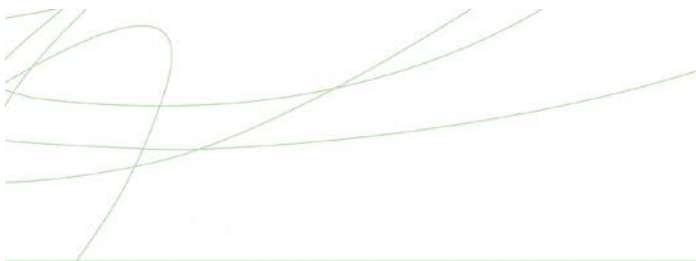
www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår:	2016
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	107,6
Ant. etg. med oppv. BRA:	1

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

attesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213240156	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mari Granrud	Kjartan Granrud
Gateadresse	
Skisporet 341	
Poststed	Postnr
HAMAR	2319
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If
Polise/avtalenr.	960137

Document reference: 1213240156

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Bad ,kjøkken, stue og gang

Initialer selger: MG, KG

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja

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

- 21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Beskrivelse

Det var bra resultater

- 21.1 Radonmåling

Ar

2023

Verdi

0

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1213240156

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mari Granrud	7814ad783a55fb4ebcc2a1d 51a03296c20b0d0f8	03.09.2024 19:20:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjartan Granrud	02f5662b38b953744fe3ac4 2e3f81800d16665e8	05.09.2024 19:23:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1213240156

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

Nabolagsprofil

Skisporet 341 - Nabolaget Ajer/Vollhagan - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Voll	5 min
Totalt 9 ulike linjer	
0.4 km	
Hamar stasjon	8 min
Linje F6, RE10, RE11, R60	
4 km	
Oslo Gardermoen	1 t 3 min

Skoler

Hamar Montessori skole (1-10 kl.)	24 min
89 elever, 7 klasser	
1.8 km	
Greveløkka skole (1-7 kl.)	24 min
199 elever, 13 klasser	
1.9 km	
Storhamar skole (1-7 kl.)	5 min
307 elever, 23 klasser	
2.4 km	
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.)	22 min
358 elever, 27 klasser	
1.8 km	
Wang Hamar (8-10 kl.)	6 min
87 elever, 6 klasser	
2.6 km	
Hamar katedralskole	21 min
1300 elever	
1.7 km	
Wang Toppidrett Hamar	6 min

«Familievennlig strøk med hyggelige naboer. Sosialt.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

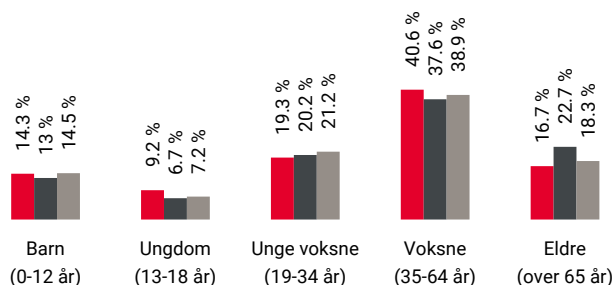
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ajer/Vollhagan	1 805	777
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hamar gårdsbarnehage (1-5 år)	2 min
31 barn	
0.6 km	
Klukhagan barnehage (1-5 år)	11 min
60 barn	
0.8 km	
Hol barnehage (1-5 år)	3 min
44 barn	
1.3 km	


Dagligvare


Kiwi Volljordet	4 min
PostNord	
0.3 km	
Coop Prix Ajer	15 min
Søndagsåpent	
1.1 km	



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

Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel



 **Støynivået**
Lite støynivå 90/100

 **Gateparkering**
Lett 88/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 88/100

Sport

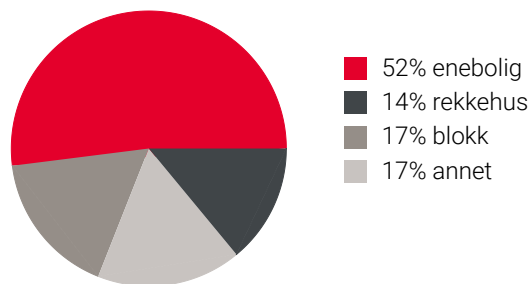
 Ajerhagan ballplass 3 min 
Ballspill 0.8 km

 Klukhagan ball-løkke 11 min 
Ballspill 0.8 km

 Ankerskogen svømme-/treningssenter 5 min 

 Espern express 6 min 

Boligmasse





«Hyggelig miljø og gode naboer i stille omgivelser»

Sitat fra en lokalkjent

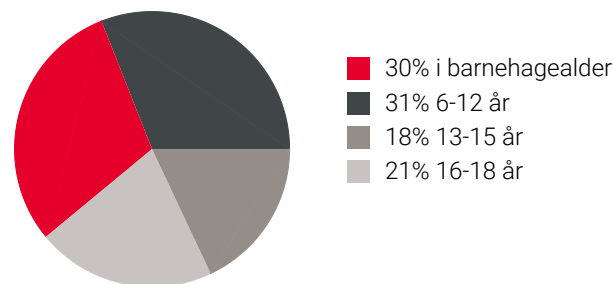


Varer/Tjenester

 Storhamarsenteret 5 min 

 Ditt apotek Storhamarsenteret 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

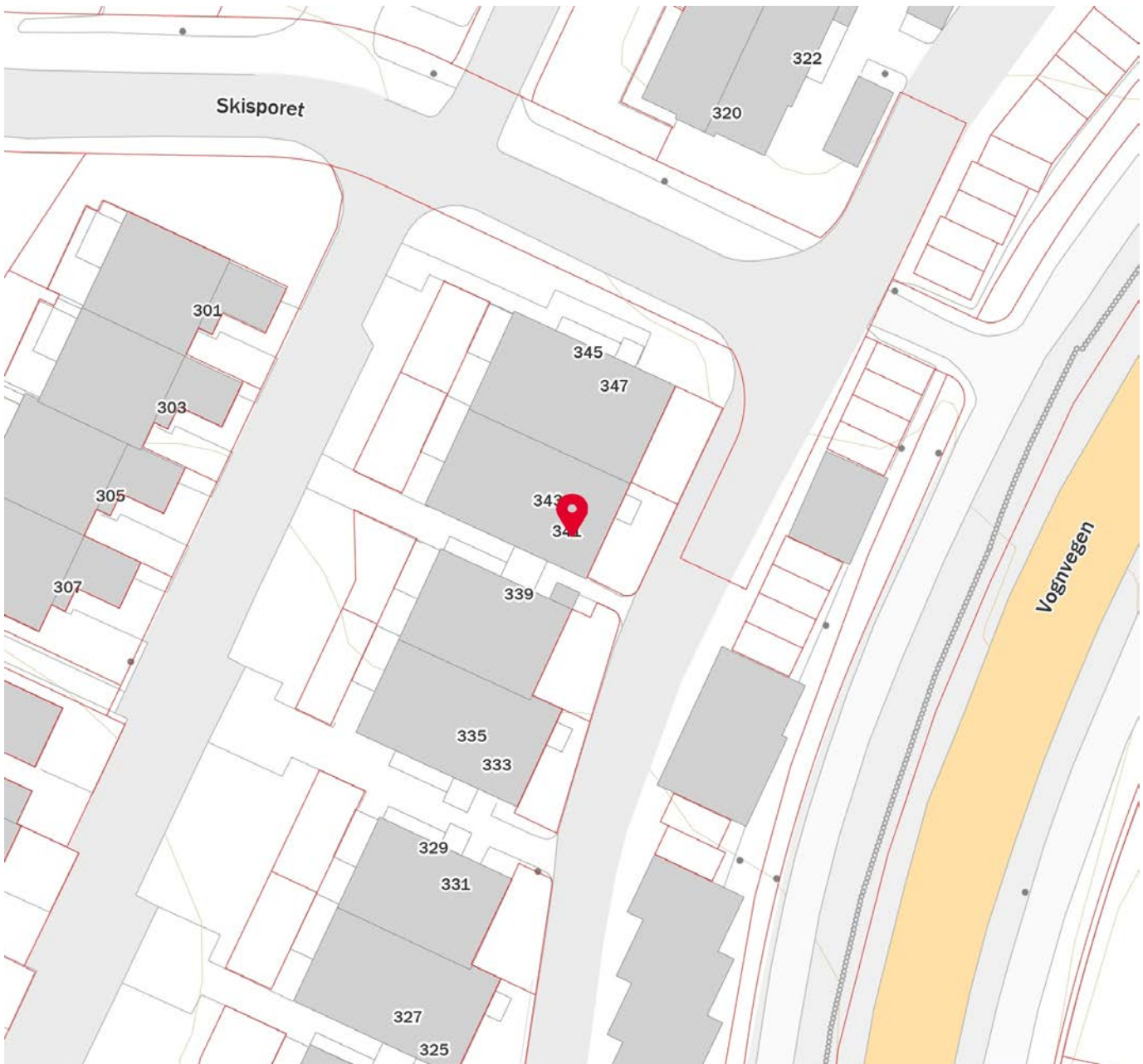
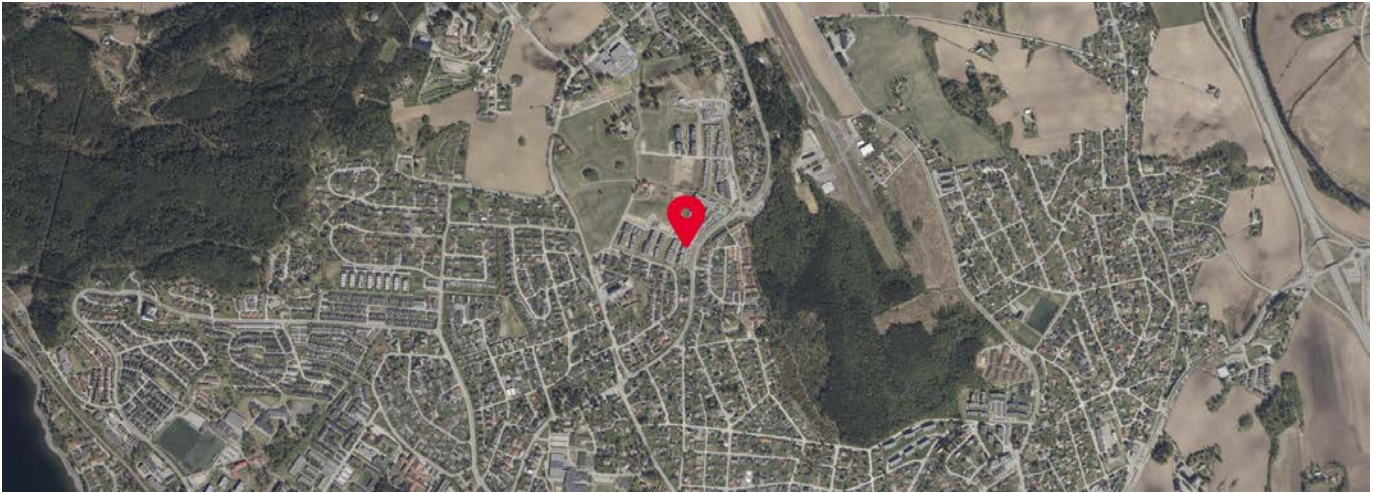


0% 46%

 Ajer/Vollhagan
 Hamar
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Skisporet 341
2319 HAMARMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik LienTelefon: 472 54 889
E-post: fredrik.lien@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre