

aktiv.

Børstadalleen 21 C, 2318 HAMAR

**BØRSTAD / HAMAR**



Eiendomsmegler

## Sindre Ilseth Heia

**Mobil** 915 95 510

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

### Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 400 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 603 679,-  
**Omkostn.:** Kr 9 562,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 013 241,-  
**Felleskostn.:** Kr 8 250,-  
**Selger:** Amund Kjeverud Nyland  
Madeleine Sollin Øvrum

**Salgsobjekt:** Leilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1960  
**BRA-i/BRA Total** 65/89 kvm  
**Tomtstr.:** 3080.4 m<sup>2</sup>  
**Gnr./bnr.** Gnr. 1, bnr. 2774  
**Andelsnr.:** 321  
**Oppdragsnr.:** 1213250007

# Ditt nye hjem?

## Velkommen til Børstad og Børstadalleen 21 C!

En lys og koselig 3-roms leilighet med moderne standard. Leiligheten som ligger i byggets 2. etasje har en gjennomgående og god planløsning. Fra stuen har du utgang til en solrik innglasset balkong på 13m<sup>2</sup> mot syd som kan brukes gjennom hele året. Overflatene ble pusset opp i 2020, kjøkkenet var nytt i 2018 og badet ble pusset opp i regi av brl. i 2020. Oppvarming med fjernvarme. Leiligheten disponerer bod i kjeller og loft. Borettslaget har garasjer som leies ut etter venteliste, samt mulighet for elbil-lading.

Børstadalleen 21 er nærmeste nabo til Børstad Ungdomsskole og idrettsanleggene på Børstad. I umiddelbar nærhet er det store friarealer (Børstadlunda). Bybussen går forbi borettslaget flere ganger i timen, og det er ca. 2 km til sentrum av Hamar sentrum med alle byfasiliteter.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	39
Tilstandsrapport .....	41
Egenerklæringsskjema .....	54
Nabolagsprofil .....	59
Budskjema .....	70

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Arealer totalt**

BRA - i: 65 m<sup>2</sup>

BRA - e: 11 m<sup>2</sup>

BRA - b: 13 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 89 m<sup>2</sup>

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Kjeller

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

Beskrivelse: Bod i kjeller.

2. etasje

BRA-i: 65 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Gang, stue, kjøkken, 2 soverom og badrom.

BRA-b: 13 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Innglasset balkong.

Loft

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Beskrivelse: Bod på loft (gulvareal ca. 11m<sup>2</sup>).

### **Ikke målbare arealer**

Loftsbod:

BRA-e (målbart areal): 6 m<sup>2</sup>

ALH (areal med lav himlingshøyde): 5 m<sup>2</sup>

GUA (gulvareal): 11 m<sup>2</sup>

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Arealbegreper:

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

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

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

GUA (gulvareal) - Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav

himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav

himlingshøyde).

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

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

### **Tomtebeskrivelse**

Felles eiertomt for borettslaget på ca. 3 080,4m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med plen og noe beplantning av busker og trær.

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 i Børstadallen 21 Borettslag på Børstad, ca. 2 km utenfor Hamar sentrum. Her bor du sentralt med kort veg til sentrum, samtidig som du har landbruksareal og friområder like i nærheten. Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Extra Børstad, ca 4 minutters gåtur.

Ved Børstad ungdomsskole er det et flott idrettsanlegg med både kunstgressbaner og løpebane. Fra leiligheten har man også umiddelbar nærhet til Børstadlunda med flott turområde for både liten og stor.

Ca. 1 km fra leiligheten ligger CC Hamar med et rikt utvalg av butikker og spisesteder. Her er det noe for alle og enhver. Ytterligere en km i retning Mjøsa ligger sentrum i Hamar. Her er det en rekke kaféer og restauranter. I Hamar kulturhus finner du både bibliotek, kino og arena for en rekke konserter og forestillinger året igjennom. Hamar jernbanestasjon ligger også i sentrum med hyppige avganger både til Oslo, Elverum og Trondheim.

Langs Mjøsa finner du et av Hamars beste uteområder. Her er det lange turstier som strekker seg hele vegen til Brumunddal. På vegen passerer man blant annet Koigen som er et yndet sted for barn og ungdom. Her er det en flott badestrand, skateanlegg, sandvolleyballbaner osv. Går man videre kommer man til Domkirkeodden og Jernbanemuseet, som gir påfyll av både historie og kultur.



## **Bygningssakkyndig**

Hoberg Takst

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Leilighetsbygg oppført i 1960 med innglassede balkonger. Betongkonstruksjoner og trebindingsverksvegger, antatt isolert med mineralull. Fasader med fasadeplater i aluminium. Innglasset balkong med markise, innvendige solskjerming, lyspunkt, stikkontakt og teppe på gulv. Bod i kjeller og loft.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 19.01.2025, utført av Arild Hoberg.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

\* Vinduer og ytterdører: Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer og dører i boligen. Ingen avvik ble registrert. Det ble ikke påvist feil eller mangler utover vanlig vedlikehold. Normal levetid for trevinduer før utskifting: 20 til 60år. Normal levetid for innv. Dører i tre før utskifting: 30 til 50år. Alder vinduer, over halvparten av forventet levetid er nådd.

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:

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Helrenovert av borettslaget i 2020.

Arbeid utført av: Th. Johansen & sønner AS Hamar.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Utført av Th. Johansen & sønner AS Hamar.

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

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

Beskrivelse: Byttet deksler i sov, stue og kjøkken. Nye kurser for oppvaskmaskin, bad og kjøkken. Downlights på bad. Dette er det jeg vet, om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget utenom dette vet jeg ikke, så det kan være ufaglært/egeninnsats/dugnad tidligere. Har lagt ved dokumenter på det som er gjort av det jeg vet om. Men det ligger med en sluttrapport i dokumentene fra Mjøsen elektro med vurdering av hele det elektriske anlegget slik jeg forstår.

Arbeid utført av: Mjøsen Elektro.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Mjøsen Elektro gjorde en sluttrapport i 2018. Legger ved dokumentet.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Borettslaget har oppsett for El-bil lading. 4 stk ladere.

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

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

Beskrivelse: Det ble gjort arbeid med taket hvor det ble lagt Decra i 2020. Taket ble renoveret. Vet ikke hvilket firma så vet ikke om det er faglært eller ufaglært.

Arbeid utført av: Vet ikke hvilket firma.

## **Innhold**

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder:

Entré, stue med utgang til innglasset balkong, kjøkken, 2 soverom og bad/vaskerom.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 5m<sup>2</sup> og en loftsbod med gulvareal på ca. 11m<sup>2</sup>.

## **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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:

2020: Fornying av gulv og vegger.

2018: Nytt kjøkken.

2019 - 2020: Rehabilitering av vann/avløpsrør og badrom i regi av borettslaget.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Grunnpakke TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

### **Parkering**

Mulighet for leie av garasje via borettslaget. Ved ledige plasser tildeles disse etter ansiennitetsprinsippet. Parkering skjer ellers på felles parkeringsområder for borettslaget.

Det er satt av 2 plasser for lading av elbil. Elbil-laderen har to uttak, 2 biler kan lade samtidig. Disse to plassene må ikke brukes som parkeringsplass, de er kun til lading. Det betales en lav månedsleie via felleskostnadene for å få tilgang. Det brukes en betalingstjeneste via Charge235 hvor brukerne blir godkjent av styret.

### **Diverse**

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 15.10.2018, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2038.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Oppvarming med fjernvarme til radiatorer. Elektrisk gulvvarme på badrom. Å-konto fjernvarme på kr. 660,- per måned er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget har fjernvarme fra Eidsiva Bioenergi. ISTA avregner forbruket pr 31.05. Målerne er fjernavlest. Har man kjøpt/solgt leilighet i perioden, må man betale et flyttegebyr til Ista i fbm. avregningen. Beboerne kan følge med på sitt forbruk i beboerportalen på ista.no.

Standard sikringsstørrelse for leilighetene er ikke dimensjonert for elektrisk fyring. Vi tillater ikke økning av disse for å legge til rette for elektrisk fyring ved at fjernede radiatorer erstattes med elektriske panelovner. Styret kan derfor heller ikke ta ansvar



for manglende fyringskapasitet i kalde vinterdager der radiatorer er fjernet. Hver enkelt radiator er utstyrt med Istamålere. Foruten å måle varmekonsumet benyttes istamålerne også som «hoppesteiner» for fremføring av målesignalene fra andre leiligheter. Blir det for få så må det monteres forsterkere fordi signalveien blir brutt. Dette kan medføre at det må monteres forsterkere på signalveien. Montering av slike forsterkere må betales av andelseier for de leiligheter som har fjernet radiatorer.

#### **Info strømforbruk**

Selger har hatt en månedlig stømkostnad på ca. 450-600 kr på sommeren og ca. 750-1000 kr på vinteren.

#### **Energikarakter**

G

#### **Energifarge**

Grønn

#### **Info energiklasse**

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

## Borettslaget/Økonomi

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

Kr 2 400 000

#### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

#### **Formuesverdi primær**

Kr 705 160,- per 31.12.2023.

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 820 638,- per 31.12.2023.

#### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Kr. 8 250,- per måned.

Felleskostnader inkluderer:

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

Herav:

Kr. 7 590,- Felleskostnader

Kr. 660,- Á-konto oppvarming (fjernvarme)

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid, og justeres normalt etter borettslagets faktiske kostnader.

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 603 679,- per 01.12.2024.

### **Avdrag Fellesgjeld**

Kr 891,-.

### **Rentekost. fellesgjeld**

Kr 2 943,-.

### **Kommentar fellesgjeld**

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

### **Andel fellesformue**

Kr 88 208,- per 31.12.2023.

# Borettslaget

## Borettslagsnavn

Børstadalleen 21 Borettslag

## Organisasjonsnummer

948143186

## Andelsnummer

321

## Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

## Polisenummer

88197956

## Om borettslaget

Børstadalleen 21 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948 143 186, og består av 36 andelsleiligheter. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

## Større vedlikehold og rehabilitering:

2022: Beplantning av bed foran oppgangene.

2021: Planering og utskifting av frontarealet, opparbeiding av bed, asfaltdekke og utvidelse av parkeringsområde, tilrettelagt for HC-parkering, røstrekk og fundament for to elbil-ladere, en elbil-lader satt opp fullstendig, tilrettelagt for to parkeringsplasser til lading av elbil, installering av nye brannvarslere med nytt brannvarslersystem og hovedtavle, oppretting av oversikt av elbil-lading og strømkostnader via administrasjonssystemet Charge, opprettet sikkerhetssystem for elbil-ladere/lading.

2019 - 2020: Utskifting av taket nordsiden. Fullstendig utskifting av rør og nye bad i alle leiligheter.

2019: Utskifting av hovedtavle og stikkledning.

2019: Nytt porttelefonanlegg.

2016: Vannsjekken.

2013 - 2014: Oppgradering trappeoppganger.

2013: Nye postkasser.

2013: Oppgradert gulv i to tørkerom og møterom.

2012: Service alle brannsløkkingsapparater.

2008 - 2009: Nye innglassede balkonger.

2005: Kabelnett oppgradert.

2004: Molok.

2003: Maling av balkonggulv 1.etg.

2002: Nye leilighets- og hovedinngangsdører.

2002: Maling av balkonggulv 2.etg.  
2001: Maling balkonggulv i 3.etg.  
2000: Grøntanlegg foran blokka.  
1998 -1999: Dører.

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: DNB02-12138313334

Type: Annuitet

Restsaldo: Kr. 20 847 174,-

Andel restsaldo: Kr. 603 679,-

Andel kapitalkostnader: Kr. 3 861,-

Rest løpetid: 24år 9mnd

Term. per år: 4

Type rente: Flyt

Rente: 5,85%

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

#### **Sikringsordning fellesgjeld**

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

#### **Forkjøpsrett**

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

#### **Regnskap/budsjett**

Driftsinntektene var til sammen kr. 3 461 789,- i 2023.

Driftskostnadene var til sammen kr. 1 873 618,- i 2023.

Etter finansinntekter/-kostnader resulterte dette i et positivt årsresultat i 2023 på kr. 627 727,-. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Borettslaget hadde i 2023 en positiv endring i de disponible midlene på kr. 222 564-. Borettslagets disponible midler per 31.12.2023 var kr. 2 717 353,-, og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### **Styregodkjennelse**

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

### **Vedtekter/husordensregler**

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**

Hundehold er i alminnelighet ikke tillatt/ønskelig.

For øvrig vises til LOV-2003-06-06-39 med senere endringer. (Lov om burettslag-burettslagslova):

Styret kan fastsette vanlege ordensreglar for eigedommen. Sjølv om det er vedteke forbod mot dyrehald, kan brukaren av bustaden halde dyr dersom gode grunnar talar for det, og dyrehaldet ikkje er til ulempe for dei andre brukarane av eigedommen.

Spesielle husdyr utover innekatt, fugl og fisk skal godkjennes skriftlig av styret i hvert enkelt tilfelle.

Utenfor boligen skal det for hundeeiere praktiseres båndtvang 24 timer i døgnet uansett øvrige lover og bestemmelser på dette felt.

Dyreeier plikter å fjerne alle dyrets etterlatenskaper på borettslagets område. På grunn av rotte- og museplagen er det ikke adgang til å sette opp fuglebrett- eller kasser samt annen foring av fugler.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 1, bruksnummer 2774 i Hamar kommune.

Andelsnr. 321 i Børstadalleen 21 Borettslag med orgnr. 948143186

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

\* Best om garasje/parkering, tinglyst den 07.04.1956, dagboknummer 100744.

\* Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst den 10.08.1956, dagboknummer 102104.

\* Rettigheter iflg. skjøte, tinglyst den 15.04.1957, dagboknummer 101098.

Bestemmelse om bebyggelse. Bestemmelse om vann/kloakkledning. Bestemmelse

om veg.

\* Obligasjon, tinglyst den 31.08.1960, dagboknummer 102873. Beløp: NOK 270 400.

Panthaver: Hamar og omegn Boligbyggelag A/L.

\* Pantedokument, tinglyst den 22.07.2019, dagboknummer 847430. Beløp: NOK 23

400 000,-. Panthaver: DNB BANK ASA.

Tinglyste rettigheter (dokument):

\* Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst den 10.08.1956, dagboknummer 102104.

Rettighet hefter i: Gnr. 1, bnr. 1, Snr. 1-4 i Hamar kommune. Bestemmelse om garasje/parkering.

Dokumentene kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for innglassede balkonger i 2009, samt ferdigattest for rehabilitering av 36 stk. baderom i 2020.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeåret, eventuelle andre tiltak etter byggeåret eller for felles garasjeanlegg.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

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

Det er ikke mottatt byggetegninger av felles garasjeanlegg. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt bygningen er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

### **Vei, vann og avløp**

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

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsoner for radon (H330\_) og for krav



vedrørende infrastruktur (H410\_).

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer innenfor byvekstgrensen. Eiendommen ligger i område med verneklasse 3 og har bestemmelser med hjemmel i forhold til miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur.

#### **Adgang til utleie**

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

Dersom man leier ut leiligheten sin i kortere periode og ikke bor der selv samtidig, skal styret varsles om utleieperioden og hvor mange leiligheten er leid ut til.

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

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av andelen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

## Kontraktsgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 400 000 (Prisantydning)

---

603 679 (Andel av fellesgjeld)

---

3 003 679 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

9 562 (Omkostninger totalt)

16 762 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 562 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 013 241 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 020 441 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 023 241 (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 dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. 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.

**Meglere vederlag**

Det er avtalt en fast provisjon på kr 35.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), markedspakke (kr 20.000,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing 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.

**Ansvarlig megler**

Sindre Ilseth Heia

Eiendomsmegler

sindre.ilseth.heia@aktiv.no

Tlf: 915 95 510

Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS, Strandgata 61

2317 Hamar

Tlf: 625 55 820

**Salgsoppgavedato**

22.01.2025



En lys og koselig 3-roms leilighet med moderne standard fra 2020/18.



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





Leiligheten holdes god og lun på vinterstid med fjernvarme til radiatorer. Å-konto fjernvarme på kr. 660,- per måned er inkludert i felleskostnadene.





Fra stuen har du utgang til en solrik innglasset balkong på 13m<sup>2</sup>. Den gode størrelsen gir plass til sittegruppe etter eget ønske og behov.



Balkongen har lunt teppegulv og store glassfelt som kan skyves til siden. Det er også montert innvendig solskjerming og utebelysning.





Beliggenheten mot syd sørger for gode solforhold og det er hyggelig utsyn. Dette er uten tvil en fin plass som kan brukes gjennom hele året!



Leiligheten holder en gjennomgående god og moderne standard med pen enstavs laminat fra 2020 på gulv og glatte overflater malt i 2020.





Stuen er romslig med plass til både sofagruppe med salongbord, mediemøblement og et spisebord.



Leiligheten som ligger i byggets 2. etasje har en gjennomgående og god planløsning med lettmøblerte rom.



Grunnpakke TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.



Leiligheten har et lyst og praktisk separat kjøkken. Det er også plass til et koselig frokostbord på kjøkkenet om ønskelig.





Kjøkkenet har god standard med pent enstavs gulv fra 2020 og glatte overflater malt i 2020. Den store vindusflaten slipper inn fint lys, samtidig som det er lite innsyn.



Lys og moderne kjøkkeninnredning fra 2018 med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.





Innredningen har hvite glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskum med sort armatur. Praktisk med plater i benkeryggen ved oppvaskummen og plattetoppen, samt belysning under de takhøye overskapene.



Leiligheten har et lyst og innbydende hovedsoverom av god størrelse.



Soverommet har store vindusflater som vender ut mot rolige fellesarealer.





God og moderne standard fra 2020 med enstavs laminat på gulv og glatte lysmalte overflater kombinert med en kontrastvegg i en fin varm farge.



På soverommet er det plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt en kontorpult eller kommoder. God oppbevaringsplass i stor plassbygget skyvedørgarderobe.



Det andre soverommet er et lyst og fint rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.



På soverommet er det plass til både seng og kontorpult, samt rikelig med oppbevaringsplass i stor plassbygget skyvedørgarderobe med speildører.





Soverommet har samme gode og moderne standard fra 2020 som resten av leiligheten.



Leiligheten har et lyst og pent baderom som ble pusset opp i regi av borettslaget i 2020. Badetrommet har tidløse fliser på gulv og vegger, deilig gulvvarme og downlights i himlingen.





Moderne baderomsinnredning med skuffer og benkeplate med ovenpåliggende servant, vegghengt speilskap med belysning over.



Baderommet er også utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører og både hånd- og regnfallsdusj, samt vegghengt toalett. I hjørnet er det plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel over om ønskelig.



Du ønskes velkommen inn i en lys og hyggelig entré med plass til sko og oppheng av yttertøy.





Overbygget inngangsparti. Borettslaget fikk montert nytt porttelefonlegg i 2019.



Det er satt av 2 plasser for lading av elbil. Elbil-laderen har to uttak, 2 biler kan lade samtidig. Det betales en lav månedsleie via felleskostnadene for å få tilgang. Det brukes en betalingstjeneste via Charge235 hvor brukerne blir godkjent av styret.





Mulighet for leie av garasje via borettslaget. Ved ledige plasser tildeles disse etter ansiennitetsprinsippet. Parkering skjer ellers på felles parkeringsområder for borettslaget.



Børstadalleen 21 er nærmeste nabo til Børstad Ungdomsskole og idrettsanleggene på Børstad. I umiddelbar nærhet er det store friarealer (Børstahlunda). Bybussen går forbi borettslaget flere ganger i timen, og det er ca. 2 km til sentrum av Hamar.

# Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Vedlegg



Salg  
Børstadalleen 21C  
2318 Hamar



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:  
Takstmann  
**Arild Hoberg**  
Dato: 19/01/2025

Bukkholtvegen 60  
Stange 2335  
91829037  
arild@hobergtakst.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

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

**EIENDOMSDATA:**

Matrikkeldata: Gnr:1, Bnr: 2774

Hjemmelshaver: Amund Kjeverud Nyland

Seksjonsnummer:

Festenummer:

Andelsnummer: 321

Byggeår: 1960

Tomt: 3080m2 Fellestomt m²

Kommune: Hamar

**BEFARINGEN:**

Oppdragsgiver: Amund Kjeverud Nyland

Befaringsdato: 10.01.2025

Fuktmåler benyttet: Protimeter MMS3

Vann: Offentlig

Avløp: Offentlig

Adkomst: Offentlig

**OM TOMTEN:**

Tomten foran blokken er asfaltert og benyttes til parkering- og gangareal.

Felles grøntareal på baksiden av blokkene.

**OM BYGGEMETODEN:**

Leilighetsbygg oppført i 1960 med innglassede balkonger.  
 Betongkonstruksjoner og trebindingsverksvegger, antatt isolert med mineralull. Fasader med fasadeplater i aluminium.

Dagens gjeldende krav til isolering, tetthet m.m. er strengere enn gjeldende krav i oppføringsåret.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Boligen fremstår i god stand.  
 Forøvrig vises det til beskrivelser for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:**

Fjernvarme med radiatorer og varmekabler på bad med termostatstyring.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Følgende dokumenter ble fremlagt:

- Innkalling årsmøte 2024
- Husordensregler
- Megleropplysninger
- Egenerklæring
- Opplysninger om eiendomsskatt
- Utskrift basert på matrikkeldata
- Opplysninger om elektrisk anlegg
- Kommunale gebyrer 2025
- Grunnkart
- Formuesverdi for inntektsåret 2023
- Nabolagsprofil
- Ortofot rapport for eiendom 3403 - 1/2774//
- Oversiktskart for eiendom 3403 - 1/2774//
- Utskrift borettslagsandeler
- Utskrift fast eiendom
- Vann og avløp med informasjon om vannmåler- Vegstatuskart for eiendom 3403 - 1/2774//

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

Gulv: Laminat og keramiske fliser.  
 Vegger: Malte plater, malt mur og keramiske fliser.  
 Himling: Malte plater, folierte plater og malt mur.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Følgende er opplyst om:

- 2018: - Nytt kjøkken.  
 2020: - Fornyng av gulv og vegg arealer.  
 - Rehabilitering av vann og avløpsrør i hele blokken. Utført av Th. Johansen & Sønner AS.  
 - Rehabilitering av bad. ----- " -----  
 - Nytt tak på fronten mot parkeringen. ----- " -----

**FELLESKOSTNADER:**

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.  
 Økonomiske opplysninger om leiligheten:  
 Felleskostnader:  
 Totale felleskostnader pr. d.d. kr 8.250,- pr. md.  
 Herav:

# EIERSKIFTERAPPORT™

A konto oppvarming 660, Felleskostnader  
7.590,-

## AREALER OG ANVENDELSE:

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

## MÅLEVERDIGE AREALER:

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

## AREALBEGREPER:

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

## ENDRINGER:

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

## NB:

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

## AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
2-etasje	65				65	
Innglasset balkong			13			13
<b>SUM BYGNING</b>	<b>65</b>		<b>13</b>		<b>65</b>	<b>13</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>78</b>					

## AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Bod loft		6				6
Bod kjeller		5				5
<b>SUM BYGNING</b>		<b>11</b>				<b>11</b>
<b>SUM BRA</b>						

## BRA-i:

Gang, stue, 2 soverom, bad og kjøkken.

## BRA-e:

Bod i kjeller og loft.

## MERKNADER OM AREAL:

## EIERSKIFTERAPPORT™

Bod kjeller og loft: 11kvm BRA-e + bod loft 5kvm ALH = 16kvm GUA (ALH = areal med lav takhøyde under 1,90m + 60cm) GUA = totale gulvarealet.

---

### MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Innglasset balkong med markise, innvendige solskjerming, lyspunkt, stikkontakt og teppe på gulv. Bod i kjeller og loft.

---

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

- 12 grader sol og pent vær, med snødybde ca. 25cm.

### ANDRE MERKNADER:

---

### TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Amund Kjeverud Nyland

---

**BYGGMESTER:**

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

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

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

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

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Arild Hoberg**

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

19/01/2025

Arild Hoberg

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

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad som ble rehabilitert i 2020.

Keramiske fliser på vegger og malt slett tak.

Innredning med skuffer, benkeplate, servant, 1 greps blandebatteri, speilskap over servant med lyspunkt, stikkontakt, dusjdører, garnityr, veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin, fordelerskap rør-i-rør, avtrekksventil i taket og tilluft mellom dørblad og terskel.

Lekkasjesikring / siklemikk ifbm. rør-i-rør under wc.

**Merknader:** Dokumentasjon foreligger i borettslaget eller hos Obos Prosjekt, Hamar.

Ingen avvik ble registrert på befaringdagen.





#### TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

---

Støpt gulv med varmekabler, som er termostatstyrt og keramiske fliser.

---

**Merknader:** Ingen avvik ble registrert på befaringdagen.

#### TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

---

Membran arbeider er utført i 2020 av Th. Johansen & Sønner AS ifbm. rehabilitering av alle bad i leilighetsbygget.

---

**Merknader:** Slukmansjett er synlig i sluk.

Det ble ikke boret hull i tilstøtende vegg, da kjøkkeninnredning/betongvegg/sjakt og naboleilighet er på motsatt side.

Det ble fuktkontrollert med egnet kontrollutstyr, uten å registrere for høye fuktverdier.

Dokumentasjon skal foreligge i borettslaget eller hos Obos Prosjekt, Hamar.

- Normal levetid for fliser og smøremembran på vegg med gips/våtromsplater før utskifting:

10 til 20år

- Normal levetid for fliser og smøremembran på gulv av betong/sparkelmasse før utskifting:

10 til 30år

## 2. Kjøkken

### TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2020

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Vanninstallasjonen og avløp på kjøkken ble skiftet ifbm. rehabiliteringen 2020.

Kjøkkeninnredning fra 2018 med slette fronter og heltre benkeplate. Oppvaskkum i med 1- greps blandebatteri, integrert oppvaskmaskin, komfyr, kjøl, frys og platetopp, avtrekk over platetopp med kullfilter.

Kitchen wall over kjøkkenbenk og lys under overskap. Komfyrvakt og vannstopp. Rør-i-rør med lekkasjesikring til bad med sluk, og avløpsrør i plast.

**Merknader:** Kjøkken fremstår i bra stand.

Ingen avvik ble registrert på befaringdagen.



## 3. Andre Rom

### TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom fremstår i god stand, med nye overflater fra 2020 og nyere.

**Merknader:** Ingen avvik ble registrert på befaringdagen.

## 4. Vinduer og ytterdører

### TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med 3-lags isolerglass og trekarmen produsert i 1986. Hvitmalte vinduskarmen. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte glass. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage ved enkelte temperatur og lysforhold.

Einert ytterdør i lakkert utførelse. Brann og- lydklassifisert B-30, DB 40.

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

Det ble ikke påvist feil eller mangler utover vanlig vedlikehold.

Normal levetid for trevinduer før utskifting: 20 til 60år

Normal levetid for innv. Dører i tre før utskifting: 30 til 50år

## 5. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Utgang fra stue til innglasset balkong.

Innglasset balkong med vinduer over brystning av metall plater, solskjerming innvendig side, markise og teppe på gulvet. Metall plater i himling. Lyspunkt og kontakt.

**Merknader:** Innglasset balkong fremstår i bra stand.

Ingen feil eller mangler ble registrert på befaringdagen.

Årstall når innglasset balkong ble montert er ikke oppgitt.



## 6. VVS

### TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2020

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende  
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
 Materialet vurderes ikke som utgått på dato.  
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.  
 Det er WC med innebygget sisterne.  
 Det er spalte på innebygget sisterne for WC.  
 Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.  
 Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vann og avløpsrør ble skiftet ut i 2020 i hele leilighetsblokken.  
 Lekkasjesikring med siklemikk på bad under wc, med avrenning til sluk.

**Merknader:** Det ble ikke registrert feil eller mangler på befaringsdagen.  
 Dokumentasjon skal være i borettslaget eller hos Obos Prosjekt, Hamar.

#### Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Boligen har fjernvarme.

#### TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1960  
 Det var sist inspisert i 2020  
 Det var rengjort i 2020  
 Anlegget ble sist fornyet i Ukjent  
 Boligen har naturlig ventilasjon.  
 Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.  
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.  
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten har naturlig ventilasjon med ventiler i ytterveggene og/ eller vinduer, tilluft mellom dørblad og terskel.  
 Avtrekksventil på kjøkken og bad til kanal i sjakt, som går over tak.

**Merknader:** Ventilasjonen vurderes som tilstrekkelig.

Dagens krav til ventilasjon er balansert ventilasjonsanlegg.

### 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

#### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.  
 Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2018 Resultatet var tilfredsstillende.  
 Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.  
 Det elektriske anlegget ble installert i 1960  
 Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i Ukjent



I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer med kursoversikt er plassert i trappegangen, ved siden av inngangsdøren. Ny måler installert 14.07.2019 med samsvarserklæring.

**Merknader:** 2009 Montert nye automatsikringer i sikringsskap pluss stikkontakt og lampe på balkong. Dokumentasjon ble fremlagt.

2018 Byttet deksler i sov, stue og kjøkken. Nye kurser for oppvaskmaskin, bad og kjøkken. Downlights på bad, med samsvarserklæring.

2020 Montert ny taklampe av fagmann på dugnad. Ingen dokumentasjon.

Men det ligger med en sluttrapport i dokumentene fra Mjøsen elektro med vurdering av hele det elektriske anlegget slik jeg forstår

Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen, eller andre visuelle feil eller mangler.

Eltilsyn 15.10.2018

Det lokale el.tilsynet (DLE) har tilsyn hvert 20år iht. direktoratets bestemmelser.

Normal levetid for elektrisk anlegg før utskifting er 20 - 40 år.

Teknisk tilstand på det elektriske anlegget er ikke vurdert, da det bør utføres av en fagkyndig på området.

Vi anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Børstadalleen 21 Borettslag Orgnr: 948143186

Borettslaget disponerer et antall garasjer.

Det er etablert en venteliste for leie av garasjer.

Parkeringsplasser for beboere og gjester utenfor blokka.

Parkeringsplasser har 4 el-bil ladere.

## Takstmannens vurdering ved TG2:

### 4.1 Vinduer og ytterdører

Alder vinduer, over halvparten av forventet levetid er nådd.

Takstmannens vurdering ved TG3:

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Hamar	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1213250007	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Madeleine Sollin Øvrum	Amund Kjeverud Nyland
<b>Gateadresse</b>	
Børstadalleen 21C	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
HAMAR	2318
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	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	7
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	Gjensidige forsikring
Polise/avtalenr.	88197956

Document reference: 1213250007

## 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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Helrenovering av borettslaget i 2020
Arbeid utført av	Th. Johansen & sønner AS Hamar

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

Beskrivelse	Utført av Th. Johansen & sønner AS Hamar
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

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

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet deksler i sov, stue og kjøkken. Nye kurser for oppvaskmaskin, bad og kjøkken. Downlights på bad. Dette er det jeg vet, om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget utenom dette vet jeg ikke, så det kan være ufaglært/egeninnsats/dugnad tidligere. Har lagt ved dokumenter på det som er gjort av det jeg vet om. Men det ligger med en sluttrapport i dokumentene fra Mjøsen elektro med vurdering av hele det elektriske anlegget slik jeg forstår.
Arbeid utført av	Mjøsen Elektro

Filer

[5S Samsvarserklæring.pdf](#)

[Kursfortegnelse børstadaleen 21C.docx](#)

[Kursfortegnelse børstadaleen 21C.docx](#)

[5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering.pdf](#)

[5S Rapport fra sluttkontroll.pdf](#)

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Mjøsen Elektro gjorde en sluttrapport i 2018. Legger ved dokumentet.
-------------	--

Filer



13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

Borettslaget har oppsett for El-bil lading. 4 stk ladere.

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det ble gjort arbeid med taket hvor det ble lagt Decra i 2020. Taket ble renoveret. Vet ikke hvilket firma så vet ikke om det er faglært eller ufaglært.

Arbeid utført av

Vet ikke hvilket firma

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere 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: 1213250007

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Madeleine Øvrum	5c2c8ef1f32668ca8a9981ef 1f837917bfab24b6	08.01.2025 21:19:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Amund Nyland	651a4aaa02d325c4fa7b4d5 a188f3c8e79ec9562	08.01.2025 21:17:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1213250007

- 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

Børstadalleen 21C - Nabolaget Børstad - vurdert av 31 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



## Offentlig transport

Hvitveisen barnehage Linje B24	2 min 0.1 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	24 min 1.8 km
Oslo Gardermoen	58 min

## Skoler

Rollsløkken skole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Solvang skole (1-7 kl.) 217 elever, 17 klasser	12 min 0.9 km
Greveløkka skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	24 min 1.7 km
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.) 353 elever, 24 klasser	3 min 0.2 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 358 elever, 27 klasser	26 min 1.8 km
Hamar katedralskole 1300 elever	5 min 2.2 km
Wang Toppidrett Hamar	7 min

## Ladepunkt for el-bil

Recharge CC Hamar	14 min
Høgskolen i Hamar	17 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Naboskapet

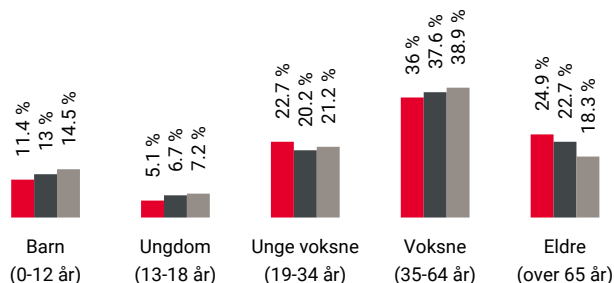
Godt vennskap 66/100



## Kvalitet på skolene

Bra 63/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Børstad	1 359	829
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Hvitveisen barnehage (1-5 år) 61 barn	2 min 0.2 km
Hempa barnehage (1-5 år) 57 barn	7 min 0.5 km
Lundbo barnehage (1-5 år) 91 barn	11 min 0.8 km

## Dagligvare

Coop Extra Børstad PostNord	5 min 0.4 km
Spar Sannerud Post i butikk	11 min 0.8 km





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




## Primære transportmidler









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

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 87/100

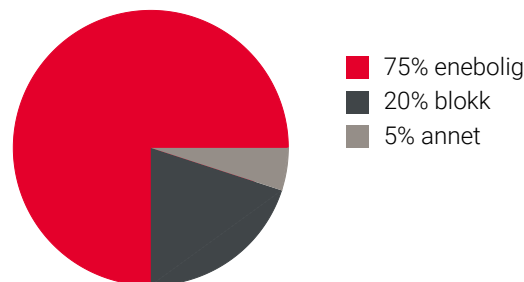
 **Støynivået**  
Lite støynivå 86/100

 **Gateparkering**  
Lett 84/100

## Sport

-  Børstad idrettspark 2 min   
Fotball, friidrett 0.1 km
-  Rollsløkken skole 6 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km
-  EVO Hamar 15 min 
-  Fønix CC stadion 17 min 

## Boligmasse







«Et rolig og etablert nabolag med kort veg til sentrum av byen og ut i naturen, samt handelsenter i nærheten.»

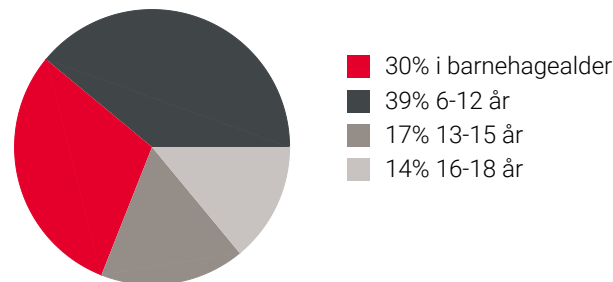
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  CC Mart'n 14 min 
-  Apotek 1 Østbyen 14 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

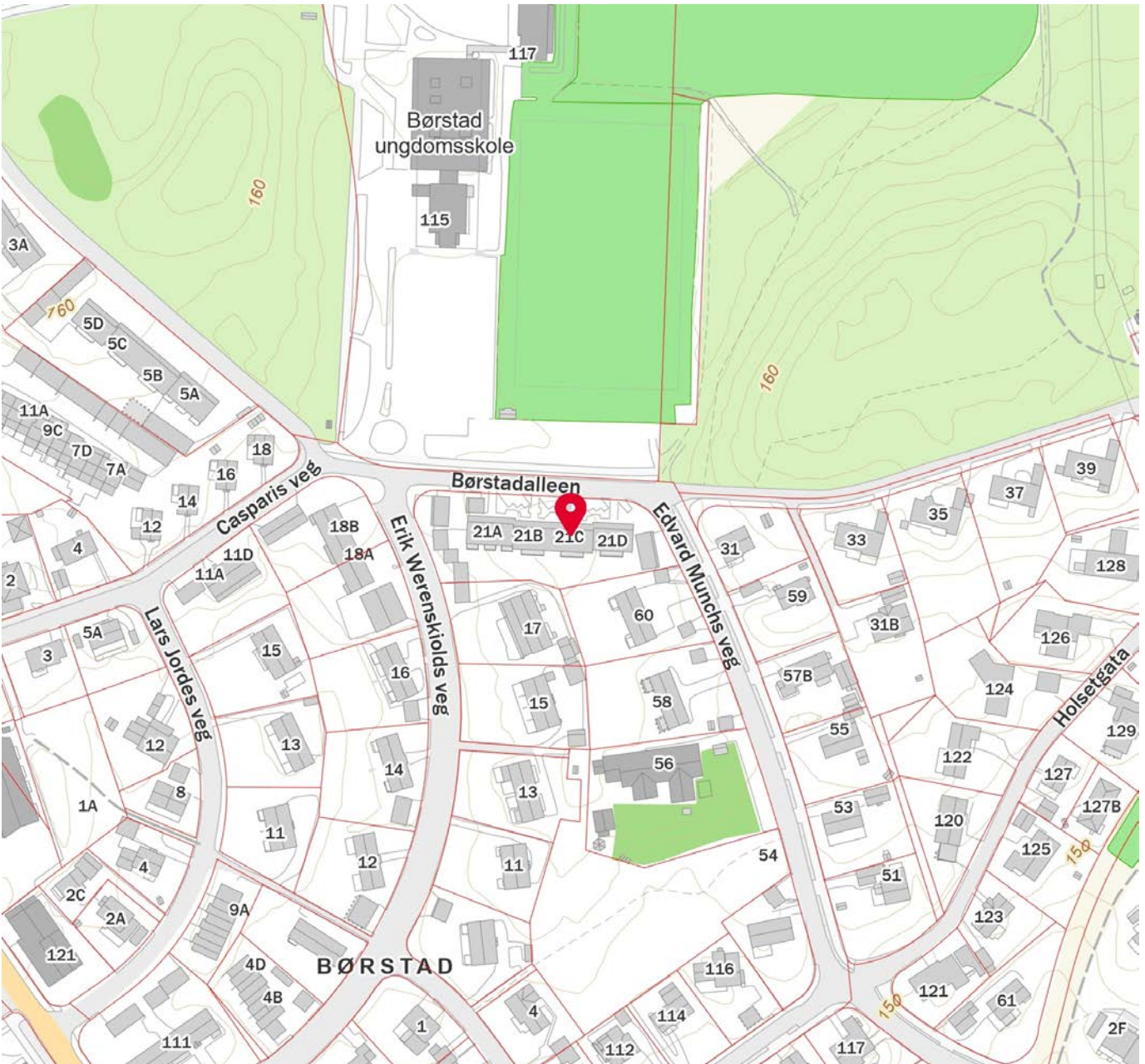
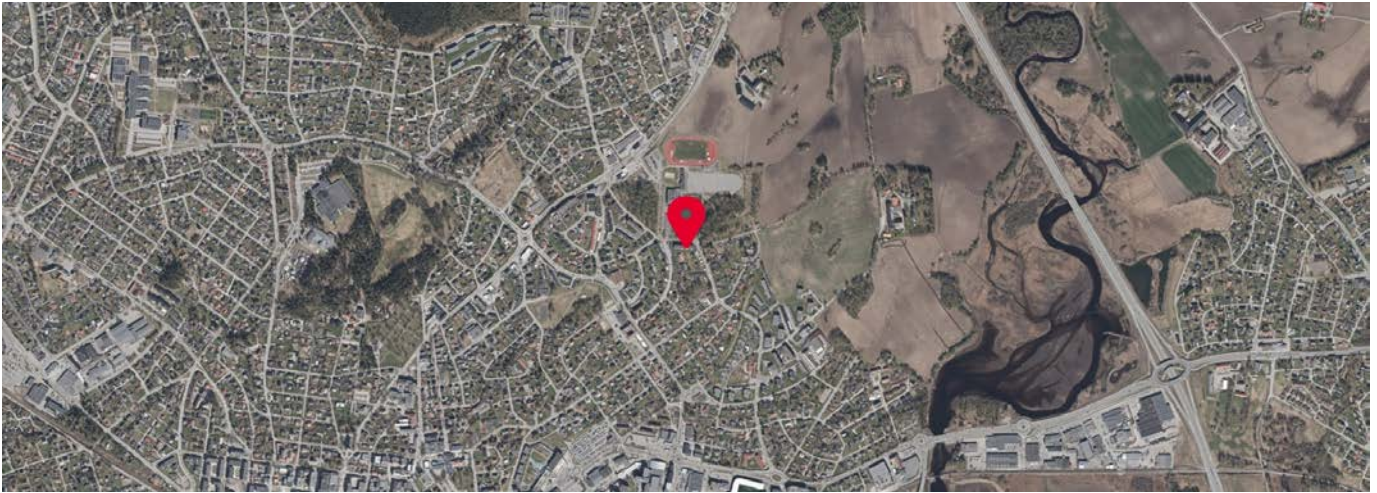


0% 60%

-  Børstad
-  Hamar
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# 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”*

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

Har du spørsmål?  
Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Retts 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 renoveret 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.

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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





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

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

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

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

aktiv. +  SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Børstadalleen 21 C  
2318 HAMARMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Sindre Ilseth HeiaTelefon: 915 95 510  
E-post: sindre.ilseth.heia@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre