



aktiv.

Heidmanns gate 31, 2317 HAMAR

HAMAR SENTRUM



Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

Fredrik Lien

Mobil 472 54 889

E-post fredrik.lien@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 404 459,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 2 514 021,-
Felleskostn.: Kr 5 505,-
Selger: Anja Jevnaker Amundsen

Salgsobjekt: Leilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1963
BRA-i/BRA Total 33/43 kvm
Tomtstr.: 2965.9 m²
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 60
Andelsnr.: 2360
Oppdragsnr.: 1213250053

Ditt nye hjem?

Flytt rett inn i en kjempefin 2-roms leilighet midt i Hamar sentrum!

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje (heisadkomst), og har en god planløsning som utnytter hver kvadratmeter til det fulle. Fra stuen har du utgang til en flott innglasset balkong på 8m² som kan brukes gjennom hele året. Leiligheten holder en gjennomgående god standard med lekker fiskebensparkett på gulv, glatte overflater malt i 2021, moderne kjøkken fra 2020 og pent bad oppusset i regi av brl. i 2024.

HØYDEPUNKTER

- * Flott innglasset balkong på 8m²
- * Lekker fiskebensparkett på gulv
- * Moderne kjøkken fra 2020 og bad fra 2024
- * Å-konto oppvarming/varmtvann med fjernvarme og internett inkl.
- * Kjellerbod
- * Mulig å leie garasje etter venteliste
- * Beliggende midt i Hamar sentrum med kort gangavstand til "alt"



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	37
Tilstandsrapport	39
Egenerklæringsskjema	55
Nabolagsprofil	61
Budskjema	70

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 33 m²

BRA - e: 2 m²

BRA - b: 8 m²

BRA totalt: 43 m²

Arealbeskrivelse

Kjeller

BRA-e: 2 m²

Beskrivelse: Kjellerbod.

3. etasje

BRA-i: 33 m²

Beskrivelse: Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

BRA-b: 8 m²

Beskrivelse: Innglasset balkong.

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. 2 965,9m². Tomten er opparbeidet med felles hage og parkanlegg i bakgården.

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

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Hamar sentrum med gåavstand til alt du måtte tenke deg av fasiliteter og kulturliv. Hamar kan by på en rekke flotte restauranter og kaféer og lokale butikker. Ca. 800 meter fra leiligheten ligger CC Hamar med over 70 butikker og flere spisesteder. Her finnes det noe for alle og enhver. Nærmeste dagligvarebutikk er Rema 1000 som ligger kun noen hundre meter fra leiligheten.

Det er ca. 750 meter til Hamar togstasjon. Herfra er det hyppige avganger til Oslo og Trondheim. Til nærmeste bussholdeplass er det i underkant av et par hundre meter, hvor flere av bybussene i Hamar stopper.

Hamar kulturhus med et rikt tilbud av aktiviteter, er nærmeste nabo til leilighetsbygget. Her finner du bibliotek, kino og en rekke konserter og underholdningstilbud året igjennom.

Tar du beina fatt er du ved Mjøsas bredder i løpet av noen få minutter. Her kan strand- og båtliv nytes om sommeren, og ellers er det flotte turstier året rundt. Koigen er et flott friområde med blant annet sandstrand, sandvolleyballbaner, basketballbane, skateanlegg og ikke minst det Norgeskjente stupetårnet. Her kan både store og små kose seg. Med et kvarters kjøring er du i Vangsåsen, her er det et stort og flott løypenett om vinteren og fine turstier ellers i året.

Er du glad i å trene finnes det mange tilbud i Hamar. Actic treningssenter ligger ved Tjuvholmen rett ved Mjøsa, dit går du på noen minutter. På CC Hamar finner du Fønix som er et nytt og moderne treningssenter med flotte fasiliteter. Espern aktivitetspark er også et populært senter med blant annet golfsimulator, squashhall og klatrevegg og padel. 1 km fra leiligheten ligger Ankerskogen med både svømmehall og stort grøntanlegg med fotballbaner og frisbeebane.

Høgskolen i Innlandet med blant annet lærerutdanning, spill- og designfag, språkfag mv. ligger ca. 5 minutters gange fra leiligheten.

Med andre ord, her bor du sentralt med nærhet til "alt"!

Bygningssakkyndig

E&K Takst AS, ved Magnus Karlstad

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1963. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av betongkonstruksjoner. Fasadene av malt betong. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Flatt yttertak utvendig tekket med papp eller liknende. Vinduer og balkongdør med karmen av tre og plast, og to-lags glass.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 20.03.2025, utført av Magnus Karlstad.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

* Balkong, terrasse, platting: Det registreres en sprekke i betongdekke. Årsak er ukjent. Normalt sett vil vedlikeholds- og utbedringskostnader tilfalle borettslaget, men om dette er tilfelle er ikke undersøkt i denne rapporten.

* Vannbåren varme: Radiatorer (med tilhørende røropplegg) er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Konsekvens er usikker restlevetid. Normalt sett vil vedlikeholds- og utbedringskostnader tilfalle borettslaget, men om dette er tilfelle er ikke undersøkt i denne rapporten.

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: Utskiftning av bad.

Arbeid utført av: Sans Bygg.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Rør, sluk og membran ble fornyet.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sans bygg har utført arbeidet og det er byggemeldt.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er en sprekk ved døren på balkongen, denne har vært der siden leiligheten ble kjøpt.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Montering av lamper og dimmere.

Arbeid utført av: Trygg Elektro, Bravida Norge og Edvardsen Elektro.

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

Svar: Ja.

Tilleggs kommentar:

Kjøkkenet er overflatebehandlet og det er satt inn integrert kjøleskap. Det var tidligere en bod i gangen og annen løsning på åpningen inn til stue/kjøkken. Boden er revet og åpningen er flyttet. Arbeidet ble utført av Hilding Hagen Bygg AS.

Innhold

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

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

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 2m². Heis i bygget.

Standard

For beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Den utleverte digitale dekode eies av Canal Digital og leies av borettslaget, og skal stå igjen i leiligheten ved flytting, sammen med modem, brannslukker, røkvarsler, balkongflagg og blomsterkasse m/oppheng til balkongen.

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 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

Selger opplyser om følgende oppgraderinger:

2024: Oppgradert bad i regi av borettslaget.

2024: Oppgradert vann og avløpsrør i leiligheten.

2021: Revet bod og flyttet åpning i vegg mellom gang og stue/kjøkken.

2021: Malt kjøkken og installert integrert kjøleskap. Montert lys under overskap.

2021: Malt hele leiligheten.

2021: Montert lampe med dimmer i stue og soverom.

TV/Internett/Bredbånd

Internett er inkludert i felleskostnadene. Beboere som ønsker høyere linjehastighet eller TV bestiller og betaler for dette selv.

Parkering

Mulighet for leie av garasje plass gjennom borettslaget. Garasje plass tildeles etter hvor lenge man har stått på venteliste for garasje plass. Påmelding skjer etter melding til styret. Det er mulig å spesifisere om man ønsker plass i garasjekjelleren eller ute. Blir man tilbudt garasje plass og takker nei, men ønsker likevel å stå på listen, blir ansienniteten nullstilt.

Parkering skjer ellers langs tilstøtende gater eller i parkeringshus i området. Beboere i Hamar sentrum har mulighet for rabatterte parkeringsavtaler. Ta kontakt med Hamar kommune for mer informasjon.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2021, 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 2041.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med fjernvarme til radiatorer. Elektrisk gulvvarme på badrom. Å-konto oppvarming og varmtvann med fjernvarme på kr. 516,- er inkludert i felleskostnadene.

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

Energikarakter

D

Energifarge

Lys 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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 100 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 482 448,- per 31.12.2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 1 929 791,- 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. 5 505,- per måned.

Felleskostnader inkluderer:

Å-konto oppvarming og varmtvann med fjernvarme, internett, trappevask, vaktmestertjenester, snørydding, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, kommunale avgifter og betjening av andel fellesgjeld (ca. kr. 2 343,-).

Herav:

Kr. 4 148,- Felleskostnader

Kr. 725,- Balkong

Kr. 516,- Å-konto oppvarming

Kr. 116,- Internett

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

Andel Fellesgjeld

Kr 404 459,- per 01.03.2025.

Avdrag Fellesgjeld

Kr 434,-

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1 972,-

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.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Torvg 103 Borettslag

Organisasjonsnummer

950134143

Andelsnummer

2360

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

6648349

Om borettslaget

Torvgaten 103 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950134143, og består av 103 andelsleiligheter. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Det har blitt satt inn OBOS-nøkkel i inngangsdørene i blokkene som et prøveprosjekt ettersom OBOS dekket kostnadene ved installasjon. Er erfaringene gode vurderer vi å sette inn systemet på flere fellesdører.

Større vedlikehold og rehabilitering:

2024: Rehabilitering av rør og oppussing av bad.

2021 - 2022: Nytt tak med etterisolering.

2021 - 2021: Fasadevask.

2020: Spyling av avløpsrør.

2019: Maling av grunnmurer.

2019 - 2020: Nye utvendige hoveddører.

2019: 6 nye garasjeporter.

2019: 2 sirkulasjonspumper til fyringsanlegget skiftet i 22 og 24 Morterudsgate.

2019: Sirkulasjonspumper til fyringsanlegget byttet i Morterudsgate 22 og 24.

2018: Byttet innvendige utgangsdører i 22 og 24 i første etasje.

2017: Heis Heidemannsgate 31.

2017: Maling korridorer.

2017: Kanalrens.

2016: Montert kameraovervåking utenfor hovedinngangsdør Morterudsgt 22.

2016: Nye porttelefonanlegg og montert kameraovervåking.

2016: Nye automatiske varmemålere.
2015: Ny heis.
2014: Fasadevask.
2013: Maling 1. etasje korridor og trapper.
2009: Parkeringskjeller: Nytt anlegg med 25 plasser.
2007 - 2008: Rehabilitering fasader, innglassing balkonger.
2005: Skiftet vinduer balkong v/soverom.
2001: Kanalrens.
2000: Heis.
1997: Dører.
1992: Brannskillere.
1992: Utleielokale.
1987: Vinduer.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er tatt opp lån på kr 37 070 000 i forbindelse med rehabilitering. Tidligere lån er refinansiert med det nye låneopptak. Det er trinnvis utbetaling av lånet.

Kjente lånebetingelser per 01.03.2025:

Lånummer: OBOS01-98208361082

Type: Annuitet

Restsaldo: Kr. 53 194 347,-

Andel restsaldo: Kr. 404 459,-

Andel kapitalkostnader: Kr. 2 343,-

Rest løpetid: 29år 4mnd

Term. per år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,85%

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden. Det ble på generalforsamlingen i 2024 vedtatt at styret utarbeider mulighetene og vilkår for IN-ordning, og lager sak som tas opp på neste årsmøte/ekstraordinære møte.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler, herunder felleskostnader for usolgte andeler i et prosjekt. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold.

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 partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

Driftsinntekter var til sammen kr. 6 865 130,- i 2023.

Driftskostnader var til sammen kr. 5 561 503,- i 2023.

Dette ga et positivt årsresultat i 2023 på kr. 245 598,-. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Borettslaget hadde en negativ endring i de disponible midlene på kr. -510 413,- i 2023. Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var kr. 1 782 886,- per 31.12.2023, og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

Styret vil gjerne møte nye beboere for å informere om rutiner og fasiliteter.

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

Dyrehold

Det er generelt forbud mot å holde hund og katt, også i pensjon (vedtatt i generalforsamlingen 18. mars 1975).

Husdyr må ikke holdes uten på forhånd innhentet skriftlig tillatelse fra styret. Søknad om dette skal fremmes på spesielt skjema "Søknad om dyrehold", som fås ved henvendelse til styret.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 60 i Hamar kommune.

Andelsnr. 2360 i Torvg 103 Borettslag med orgnr. 950134143

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

* Erklæring/avtale, tinglyst den 06.05.1960, dagboknummer 101305. Grensegangssak.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 28.08.1962, dagboknummer 103063. Rettighetshaver Hamar kommune. Bestemmelse om tilfluktsrom.

* Obligasjon, tinglyst den 03.05.1966, dagboknummer 101618. Beløp: NOK 804 986. Panthaver: Hamar og omegn Boligbyggelag A/L.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 23.04.2002, dagboknummer 5572. Rettighetshaver: Gnr: 1, Bnr: 120, Snr: 1-25 i Hamar kommune. Bestemmelse om bebyggelse.

Bestemmelse om garasje/parkering. Avtale om avkall på resterende festetid mm.

* Pantedokument, tinglyst den 14.06.2024, dagboknummer 1569394. Beløp: NOK 60 000 000,-. Panthaver: OBOS-banken AS.

Tinglyste rettigheter (dokument):

* Erklæring/avtale, tinglyst den 28.08.1962, dagboknummer 103062. Rettighet hefter i: Gnr. 1, bnr. 120, snr. 1-25 i Hamar kommune. Bestemmelse om bebyggelse.

Bestemmelse om garasje/parkering. Med flere bestemmelser.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 23.04.2002, dagboknummer 5572. Rettighet hefter i: Gnr. 1, bnr. 120, snr. 1-25. Bruksrett vdr. del av grunn totalt 61,6 kvm vedr. del av garasjeanlegg.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for rehabilitering av fasade, utvidelse og innglassing av balkonger i 2009.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeåret eller eventuelle andre tiltak etter byggeåret. 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 i bruk.

Det er mottatt byggetegning fra kommunen fra 1959 og fra 2006 ifbm. innglassing av balkonger. I tegninger fra 2006 er entréen definert som sovenisje, mens det i dag er etablert soverom i deler av stuen og kjøkkenet. Ellers synes innholdet å være i samsvar med dagens bruk.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

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 områdereguleringsplan for Vestbyen 2 fra 2011, hvor 2m² av eiendommen er regulert til veg.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Hamar sentrum fra 2023, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende sentrumsformål (2 958m²) og nåværende veg (8m²). Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsone for bevaring kulturmiljø, området Kvartalsbyen med bestemmelser om fysisk utforming av anlegg, mens 300m² av eiendommen ligger i hensynsone for flomfare (H320_).

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030 (deler av planområdet erstattes av ny sentrumsplan), hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende sentrumsformål (2 958m²) og nåværende veg (8m²). Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsone for krav vedrørende infrastruktur (H410_), bevaring kulturmiljø (H570_), radon (H330_) og annen fare (H390_), mens 527m² av eiendommen ligger i gul hensynsone for støy (H220_) og 245m² i rød hensynsone for støy (H210_).

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.

All bruksoverlating (tidl. fremleie) må godkjennes av styret. Andelseieren har ansvaret ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller andelseierne får på grunn av hans/hennes bruksoverlating. Den som overtar bruken må ikke flytte inn før godkjenning fra styret foreligger.

Dersom man leier ut leiligheten sin i en 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/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på, at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av andelen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 100 000 (Prisantydning)

404 459 (Andel av fellesgjeld)

2 504 459 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

2 514 021 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 521 921 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 524 721 (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

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 45.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 19.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-), innhenting av opplysninger (kr 15.000,-) samt tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet (kr 545,-). 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

Fredrik Lien

Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

fredrik.lien@aktiv.no

Tlf: 472 54 889

Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS, Strandgata 61

2317 Hamar

Tlf: 625 55 820

Salgsoppgavedato

08.04.2025



En lys og utrolig fin 2-roms leilighet med gjennomgående god standard - her kan du flytte rett inn!



Leiligheten ligger i byggets 3. etasje (heisadkomst), og har en god planløsning som utnytter hver kvadratmeter til det fulle.



Fra stuen har du utgang til en flott innglasset balkong på 8m².



Hamar kulturhus med et rikt tilbud av aktiviteter, er nærmeste nabo til leilighetsbygget.



Siden balkongen er innglasset blir dette et fint ekstra rom som kan brukes store deler av året.



Balkongen har treheller på gulv og rekkverk med skyvevinduer. Det er også montert markise, utebelysning og stikkontakt.



Leiligheten holder en gjennomgående god standard med lekker fiskebensparkett på gulv og glatte overflater malt i 2021.



Leiligheten holdes god og lun på vinterstid med fjernvarme til radiatorer. Å-konto oppvarming og varmtvann med fjernvarme på kr. 516,- er inkludert i felleskostnadene.



Et par minutters gange fra leiligheten ligger det flere koselige kaféer og restauranter.



Denne leiligheten i Heidmanns gate 31 er det lett å bli glad i, og kanskje blir den ditt nye hjem?



Stuen er enkel å møblere med sofa med salongbord, mediemøblement med TV og et lite spisebord i tilknytning til kjøkkenet.



Innredningen har glatte fronter som ble malt i 2021 og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum.



Moderne kjøkken fra 2020. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.



Praktisk med plater i benkeryggen og belysning under de takhøye overskapene.



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





I 2021 ble det montert lamper med dimmer i stue og soverom.



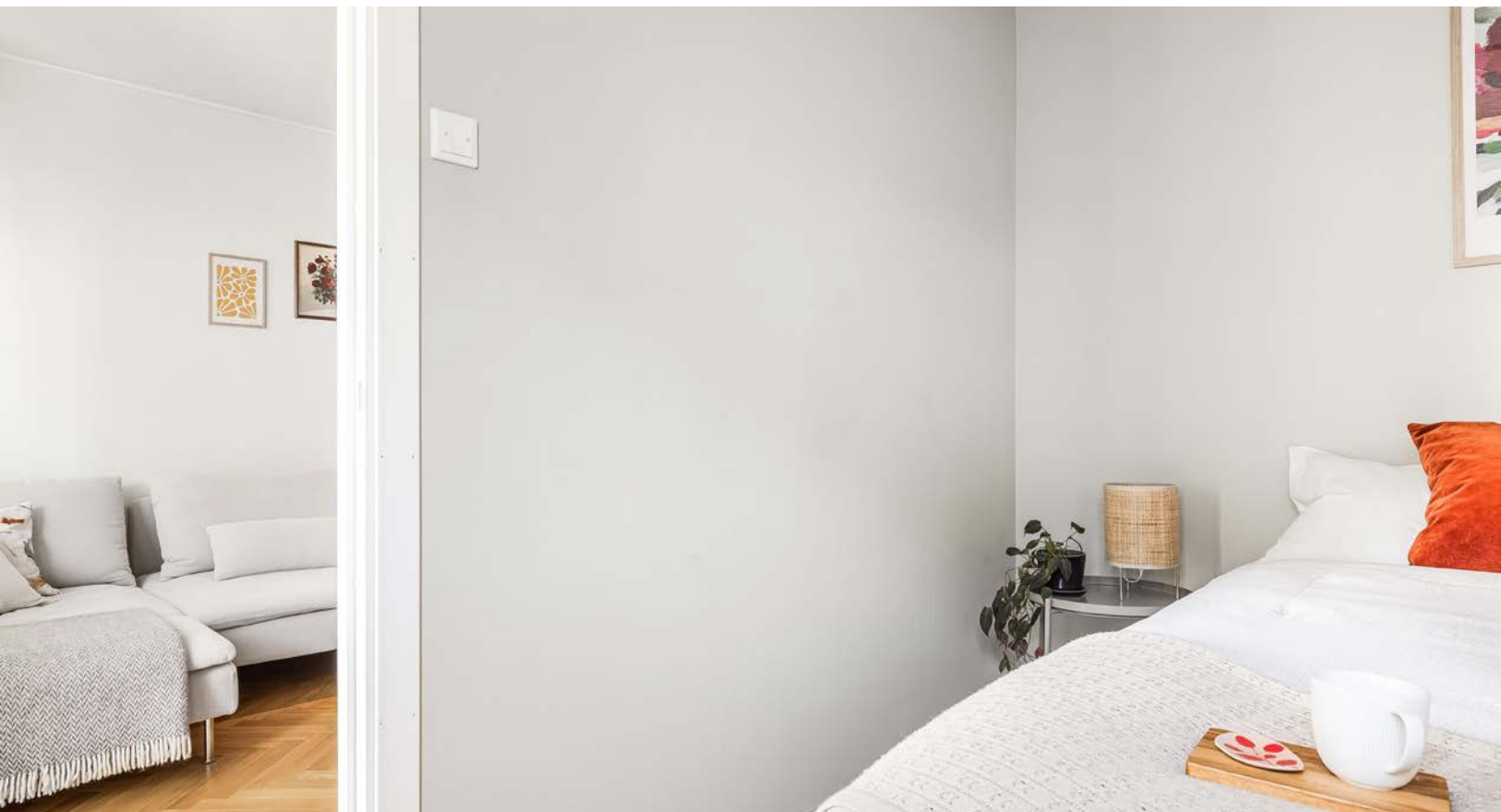
Internett er inkludert i felleskostnadene. Beboere som ønsker høyere linjehastighet eller TV bestiller og betaler for dette selv.



Soverommet har stor vindusflate som vender ut mot borettslagets gårdsrom.



Leiligheten har et lyst og innbydende soverom. På soverommet er det plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt en kommode eller kontorpult.



Samme gode standard som resten av leiligheten med lekker fiskebensparkett på gulv og glatte overflater malt i 2021.



Leiligheten har et pent baderom som ble pusset opp i regi av brl. i 2024. Baderommet har delikate fliser på gulv og vegger, deilig gulvvarme, downlights i himlingen og mekanisk avtrekk.



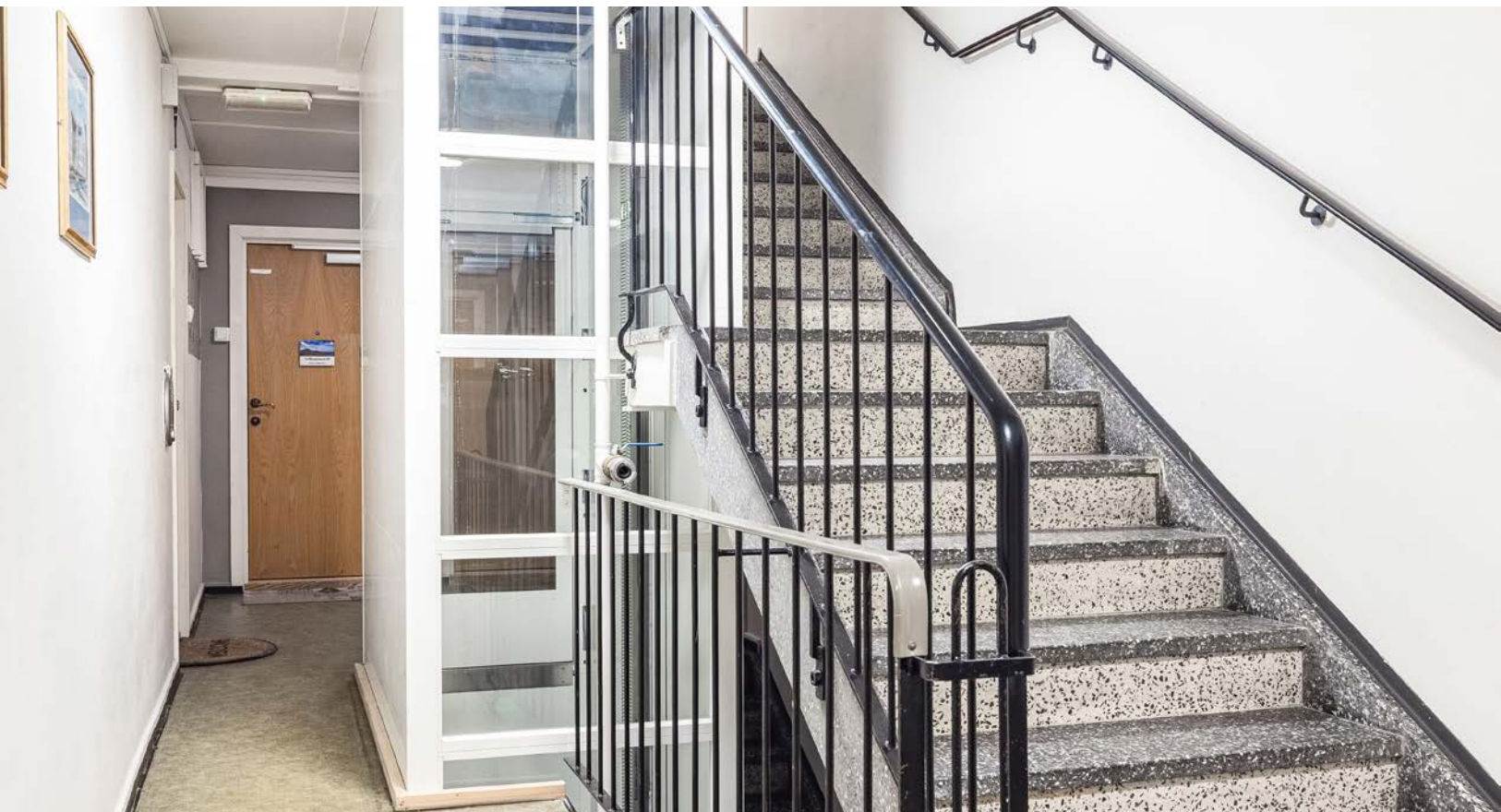
Flott baderomsinnredning med ovenpåliggende servant og vegghengt speilskap over.



Baderommet er også utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører og både hånd- og regnfallsdusj, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.



Når du entrer leiligheten kommer du inn i en lys og flott entré som umiddelbart gir et positivt inntrykk. Her har du god oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap, samt ytterligere plass til kommode og oppheng.



Du tar deg opp til leiligheten i byggets 3. etasje via felles trapperom med heis. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 2m².



Det har blitt satt inn OBOS-nøkkel i inngangsdørene i blokkene som et prøveprosjekt ettersom OBOS dekket kostnadene ved installasjon. Er erfaringene gode vurderer vi å sette inn systemet på flere fellesdører.

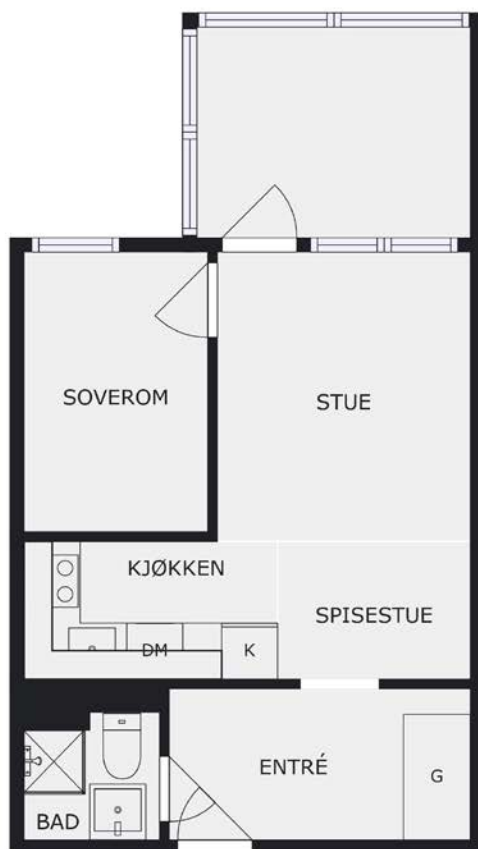


Tar du beina fatt er du ved Mjøsas bredder i løpet av noen få minutter. Koigen er et flott friområde med blant annet sandstrand, sandvolleyballbaner, basketballbane, skateanlegg og ikke minst det Norgeskjente stupetårnet.



Leiligheten ligger i Hamar sentrum med gåavstand til alt du måtte tenke deg av fasiliteter og kulturliv. Høgskolen i Innlandet med blant annet lærerutdanning, spill- og designfag, språkfag mv. ligger ca. 5 minutters gange fra leiligheten.

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

Heidmanns gate 31 2317 HAMAR

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1963

BRA: 41 m²

BRA-i: 33 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

13

TG-2

2

TG-3

0

TG-IU

2



GNR: 1 BNR: 60 ANR: 2360

Magnus Karlstad
E&K Takst AS

Magnus@ek-takst.no
40021977

Heidmanns gate 31
2317 Hamar

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/28995>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres en sprekk i betongdekke. Årsak er ukjent.

Normalt sett vil vedlikeholds- og utbedringskostnader tilfalle borettslaget, men om dette er tilfelle er ikke undersøkt i denne rapporten.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av fagkyndige anbefales.

Vannbåren varme

Oppsummering

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

Normalt sett vil vedlikeholds- og utbedringskostnader tilfalle borettslaget, men om dette er tilfelle er ikke undersøkt i denne rapporten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales ytterligere undersøkelser av fagkyndig for å kartlegge tilstand.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsbereder i kjøkkeninnredning er ikke i bruk og koblet fra vannrør.

Våtrom

Oppsummering av fukt

Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.3.2025

Rapportdato
27.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Anja Jevnaker Amundsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Magnus Karlstad**

Telefon: **40021977**

Firma: **E&K Takst AS**

Epost: **Magnus@ek-takst.no**

Adresse: **Ole Kjernets veg 18, 2409**

Elverum



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, ingeniør og takstingeniør. Over 10 års erfaring innen byggebransjen og takstbransjen, med arbeid som tømrer, prosjektleder og takstingeniør.

Informasjon om boligen

Adresse: **Heidmanns gate 31, 2317 Hamar**

Kommunenr: **3403**

Gårdsnr:

1

Bruksnr:

60

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

2360

Leilighetsnr:

Byggeår: **1963** - Byggeår er hentet fra PropCloud.no.

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Andelsleilighet tilhørende Torvgaten 103 Borettslag beliggende i Heidmanns gate 31 i Hamar kommune.

Leilighetsbygg oppført i 1963. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av betongkonstruksjoner. Fasader av malt betong. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Flatt yttertak utvendig tekket med papp eller liknende. Vinduer og balkongdør med karmen av tre og plast, og to-lags glass.

TOMT

Felles tomt (2965 m2 iht. PropCloud.no) for sameiet/borettslaget opparbeidet med plenarealer og diverse beplantning.

PARKERING

Gateparkering utenfor bygget.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til eiendommen via kommunal veg.

Bygget har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Leiligheten har varmtvann tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Leilighet beliggende i byggets 3.etasje bestående av stue, kjøkken, bad, entrè og ett soverom. Utgang fra stue til innglasset balkong.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Fiskebeinsparkett og fliser.

Vegg: Fliser og malte flater.

Himling: Malte flater.

OPPVARMING

Radiatorer tilknyttet vannbåren varme.

VENTILASJON

Ventilasjon med naturlig tilluftsventiler i vegg kombinert med mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2021	Revet bod og flyttet åpning i vegg mellom gang og stue/kjøkken. Montert lys under overskap. Malt kjøkken og installert integrert kjøleskap.	Ja
2021	Malt hele leiligheten.	Nei
2021	Montert lampe med dimmer i stue og soverom.	Ja
2024	Oppgradert bad i regi av borettslaget.	Ja
2024	Oppgradert vann og avløpsrør i leiligheten.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	41	33	0	8	0
Bod i kjeller	2	0	2	0	0
Totalt m²	43	33	2	8	0

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	41	33	0	8	0
Totalt m²	41	33	0	8	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	41	33	8	Stue, kjøkken, bad, entre og ett soverom.	Innglasset balkong.
Totalt m²	41	33	8		

Bygning: Bod i kjeller

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	2	0	2	0	0
Totalt m²	2	0	2	0	0

Kommentar til arealberegning

Bod i kjeller er oppmålt til 2 m2 BRA-e.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Bilde viser sprekk i betongdekke.

Type	Balkong
------	---------

Utgang fra stue til østvendt innglasset balkong på 8 m². Balkong i metall og betongkonstruksjoner med rekkverk av glass og metall. Balkongen har utebelysning, utvendig stikkontakt og markise.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
--	--------

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

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

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

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

Er balkong / terrassen teknet?	Nei
--------------------------------	-----

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Det registreres en sprekk i betongdekke. Årsak er ukjent.

Normalt sett vil vedlikeholds- og utbedringskostnader tilfalle borettslaget, men om dette er tilfelle er ikke undersøkt i denne rapporten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av fagkyndige anbefales.

6.2 Vinduer og dører



Bilde viser lyd og brannklassifisering på dør.

Beskrivelse

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass fra 2008. Vinduer med karmen av plast, og to-lags glass fra 1987.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn



Bilde viser gulv/etasjeskiller.

Type

Betongdekke

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

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

6.4 Kjøkken



Bilde viser kjøkken.

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Åpen kjøkkenløsning. Innredningen er fra 2020. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Integrert stekeovn, platetopp og kjøleskap med fryser. Frittstående oppvaskmaskin. Vannrør av rør i rørsystem. Fuktsensor til automatisk vannstopper synlig under oppvaskkum. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Vegg og himlingsflater i malte flater. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.5 Lovlighet



Bilde viser brannslukningsapparat.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

6.6 Avløpsrør



Bilde viser sluk på bad.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsanlegget ble oppgradert i 2024.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.7 Vannledninger



Bilde viser fordelerskap for rør i rørsystem.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget ble oppgradert i 2024.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1

6.8 Elektrisk



Bilde viser sikringsskap.

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

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.9 Vannbåren varme



Bilde viser radiator.

Type anlegg Radiatorer

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv? Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler? Nei

Oppsummering av vannbåren varme

TG-2

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

Normalt sett vil vedlikeholds- og utbedringskostnader tilfalle borettslaget, men om dette er tilfelle er ikke undersøkt i denne rapporten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales ytterligere undersøkelser av fagkyndig for å kartlegge tilstand.

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-IU

Varmtvannsbereder i kjøkkeninnredning er ikke i bruk og koblet fra vannrør.

6.11 Ventilasjon



Type ventilerings Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg. Tidvis mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Bilde viser veggventil.

6.12 Våtrom



Bilde viser bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er oppgradert i 2024.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap over servant. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Felles avtrekksanlegg for bygget.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Fremlagt FDV dokumentasjon på komponenter på badet.	

6.13 Øvrig: Andre rom

Beskrivelse	
Gulvflater av fiskebeinsparkett. Veggflater i malte flater. Himlingsflater i malte flater	
Oppsummering av øvrig	TG-1

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213250053	
Selger 1 navn	
Anja Jevnaker Amundsen	
Gateadresse	
Heidmanns gate 31	
Poststed	Postnr
HAMAR	2317
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	91211515

Document reference: 1213250053

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utskiftning av bad.
Arbeid utført av	Sans Bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Rør, sluk og membran ble fornyet.
-------------	-----------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Sans bygg har utført arbeidet og det er byggemeldt.
-------------	---

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

Beskrivelse	Det er en sprekk ved døren på balkongen, denne har vært der siden leiligheten ble kjøpt.
-------------	--

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, kun av faglært
Beskrivelse	Montering av lamper og dimmere.
Arbeid utført av	Trygg Elektro, Bravida Norge og Edvardsen Elektro

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Dokumenter

[205_Torvgata_103._Hamar__HG31-2360_-_H0304_GARANTISKJEMA_VARMEKABLER,SLUTTKONTROLL_VATROM_2024-12-09.pdf](#)

[Kortfattet bruksanvisning.pdf](#)

[PR_2x2_5_2_5_on_Quick_Reel.pdf](#)

[1400002 sg led dimmer.pdf](#)

[Nexans_TQXP-XTREME-2R-230V-toleder-v....pdf](#)

[FDV Sg stikk.pdf](#)

[FDV 2pol bryter innfelt.pdf](#)

[3200926 Junistar Eco 5W 230V.pdf](#)

[Coilfix+PN+flertrådet+5.pdf](#)

[Risikovurdering Torvgaten-Hamar.pdf](#)

[SG Heatreg regulator.pdf](#)

[Samsvarserklæring Torvgaten-Hamar.pdf](#)

[Følgebreve beboere.pdf](#)

[ABB 16A Jordfeilautomat.pdf](#)

[FDV Sg bryter.pdf](#)

[Avtrekksventil tallerkenventil.pdf](#)

[Vatromsmodernisering - Boligbok Torvgaten 103 Brl.pdf](#)

[Alt 2 Bad Gulv PAV-9204 Antica 19,7x19,7 Taupe Mat.pdf](#)

[1729686175 \(1\).pdf](#)

[Silikonfug AS Produktdatablad Silvergrey 08032018.pdf](#)

[27.03.2018_firesafe_gpg_mortar._ubrennbare_rorgjenomforinger_del_2_rev.5.pdf](#)
[Beboermappe Torvgaten 103 brl.pdf](#)

[Alt 2 Bad Vegg CER-CV39343 Anitica 19,7x39,7 Taupe Matt .pdf](#)
[1729686175.pdf](#)
[14 - FDV Magnetventilen aktuatorventilen.pdf](#)

[Vatromssertifikat - Torvgata 103 brl.pdf](#)
[HG31-2360.pdf](#)
[02 - TECEprofil sisternesystem - FDV og Teknisk dokumentasjon.pdf](#)

[13- FDV toalettsete.pdf](#)
[270320~1.PDF](#)
[sds24000lady-supreme-finish-silkemattnorno.pdf](#)

[Toppmembran 2K-DS Rapid Produktdatablad 80318.pdf](#)
[11 - A-collection Veggskal A4 Lux.pdf](#)

[hms_51553577_201698 Aqua Tech.pdf](#)
[hms_21594874_201698 Sparkel vatrom.pdf](#)

[Hardfug SB Flex Produktdatablad Silvergrey 08032018.pdf](#)
[Sjekkliste - Risikovurdering og sluttkontroll av oppdrag med lav risiko.pdf](#)

[Samsvarserklæring - Ordre 23732180708 \[Anja Amundsen - Montering lamper\].pdf](#)
[2Sluttkontroll R1.pdf](#)
[1Samsvarserklæring.pdf](#)

Document reference: 1213250053

Tilleggs kommentar

Kjøkkenet er overflatebehandlet og det er satt inn integrert kjøleskap. Det var tidligere en bod i gangen og annen løsning på åpningen inn til stue/kjøkken. Boden er revet og åpningen er flyttet. Arbeidet ble utført av Hilding Hagen Bygg AS.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anja Amundsen	de706c8a79db45949d92ae ad562ca36c523ddca3	20.03.2025 16:39:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1213250053

- 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

Heidmanns gate 31 - Nabolaget Hamar sentrum/Vestbyen - vurdert av 70 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter



Offentlig transport

Bryggeriet	3 min
Totalt 19 ulike linjer	
0.3 km	
Hamar stasjon	13 min
Linje F6, RE10, RE11, R60	
0.9 km	
Oslo Gardermoen	1 t 36 min

Skoler

Greveløkka skole (1-7 kl.)	12 min
205 elever, 13 klasser	
0.9 km	
Storhamar skole (1-7 kl.)	15 min
303 elever, 21 klasser	
1.1 km	
Rollsløkken skole (1-7 kl.)	19 min
292 elever, 21 klasser	
1.4 km	
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min
353 elever, 25 klasser	
1.4 km	
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.)	25 min
344 elever, 28 klasser	
1.8 km	
Storhamar videregående skole	23 min
410 elever	
1.7 km	
Hamar katedralskole	23 min
1300 elever	
1.7 km	

Ladepunkt for el-bil

P-hus Vestre torg, Hamar	2 min
Høgskolen i Hamar	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

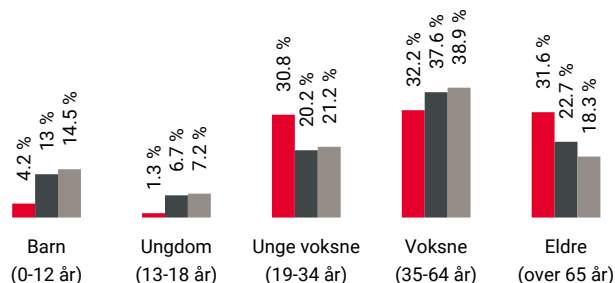
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hamar sentrum/Vestbyen	1 995	1 599
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bambini Montessoribarnhage (0-5 år)	8 min
84 barn	
0.6 km	
Ankerløkken barnehage (1-5 år)	10 min
27 barn	
0.8 km	
Kronborg barnehage (1-5 år)	10 min
48 barn	
0.8 km	

Dagligvare

Rema 1000 Basarene Hamar	3 min
PostNord	0.2 km
Kiwi Holsetgården	9 min



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. Gående
-  2. Egen bil

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 82/100

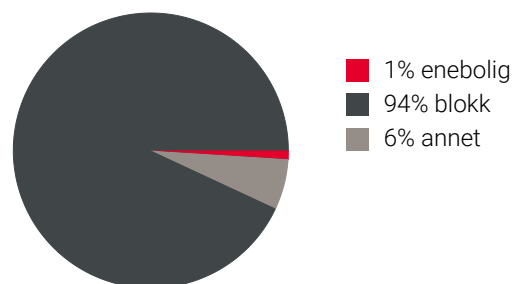
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 77/100

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 76/100

Sport

-  Midtbyen skole ballbane 6 min 
Ballspill 0.4 km
-  Sangenparken ballbane 6 min 
Ballspill 0.5 km
-  Actic Hamar 10 min 
-  Fønix CC stadion 13 min 

Boligmasse



«Kort vei til alt»

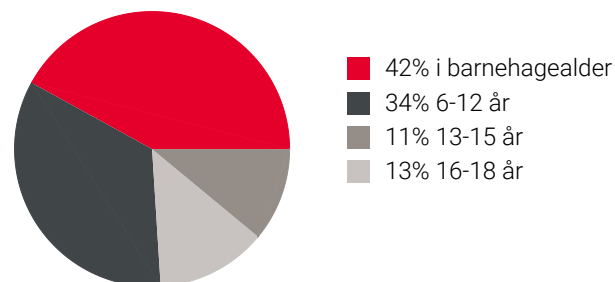
Sitat fra en lokalkjent



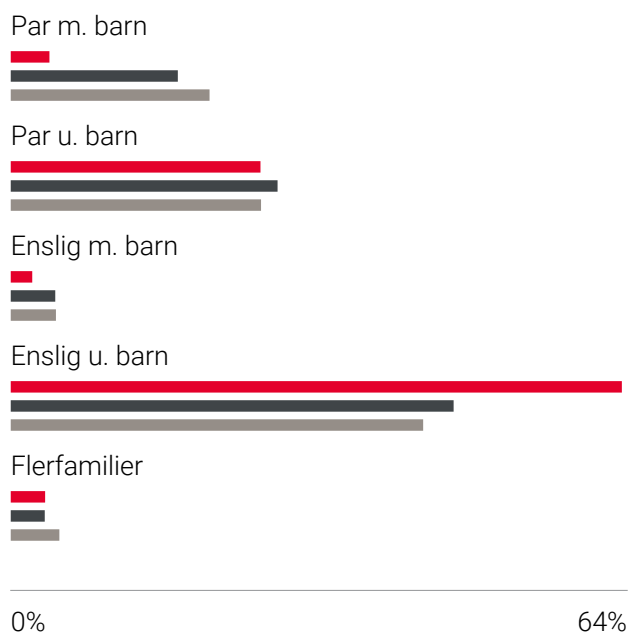
Varer/Tjenester

-  Torghjørnet 4 min 
-  Boots apotek Løven Hamar 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



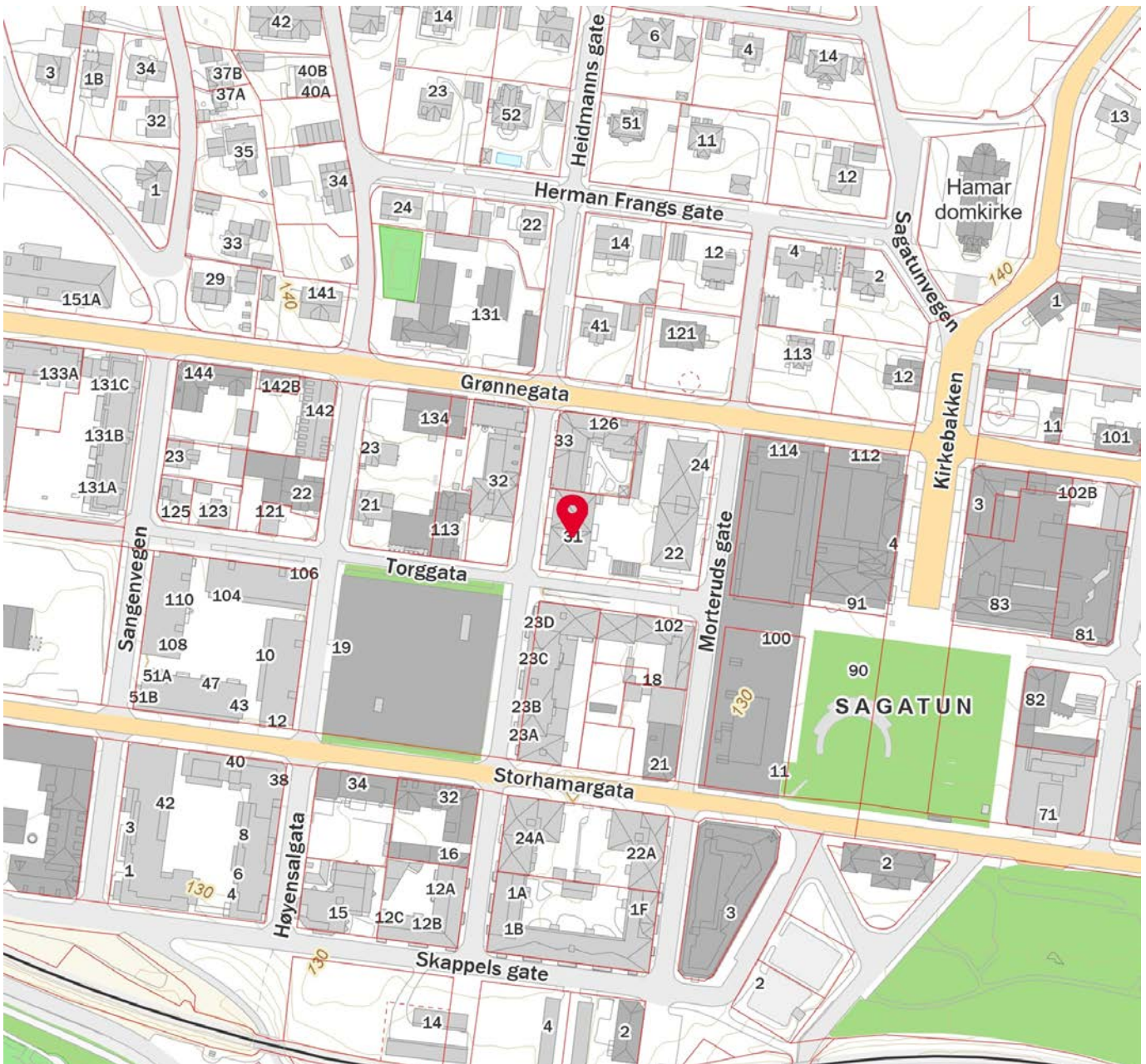
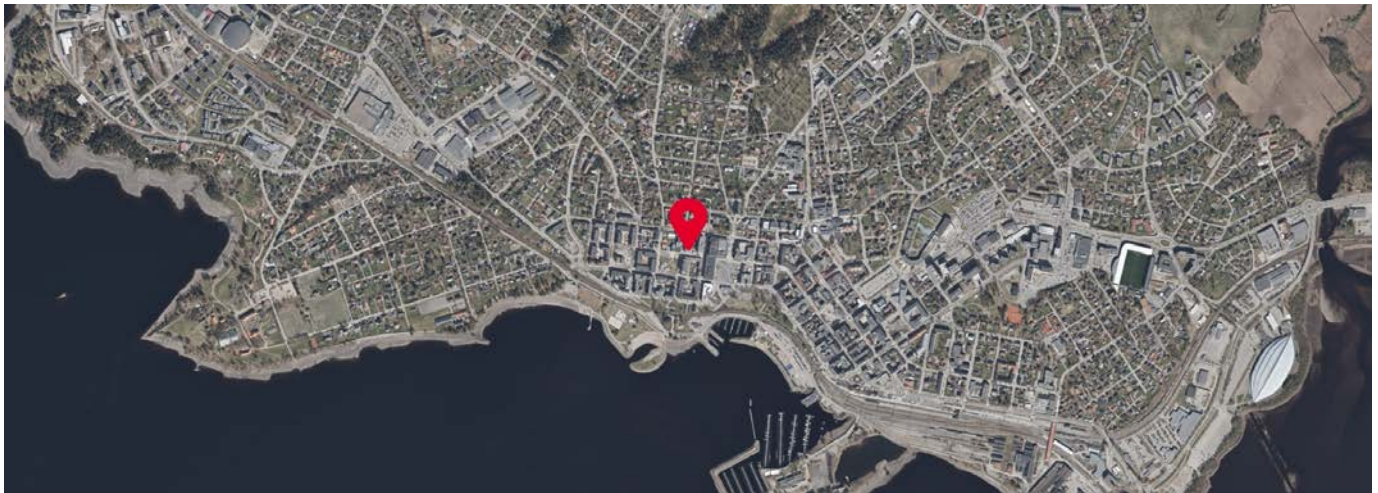
Familiesammensetning



-  Hamar sentrum/Vestbyen
-  Hamar
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	13%	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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

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. 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 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Heidmanns gate 31
2317 HAMAR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Lien

Oppdragsnummer:

Telefon: 472 54 889
E-post: fredrik.lien@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre