



aktiv.

Just Brochs gate 14 og 16, 2321 HAMAR

**12 nyoppførte selveierleiligheter
med gode kvaliteter!**



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

Fastpris: Fra kr 2 400 000,-
Til kr 4 400 000,- + omk.

Omkostninger: Fra kr 25 195,-
til kr 32 445,-

Totalpriser inkl.

omkostninger: Fra kr 2 425 195,-
til kr 4 432 445,-

Felleskostnader: Fra kr 2 751,-
til kr 5 095,- per mnd.

Selger: Just Brochs Gate AS

Boligtype: Leilighet

Eierform: Eierseksjon, selveier

Byggeår: 2024-2025

BRA-i: Fra 34 m² til 85 m²

BRA total: Fra 37,5 m² til 87,5 m²

Soverom: Fra 1 til 3

Tomtetype: Felles eiertomt

Tomtestørrelse: Ca 1 167 m²

Oppdragsnr.: 1213255026

Flytt inn i helt nytt hjem!

Din nye drømmebolig!

I Just Brochs gate 14 og 16 har vi nå gleden av å lansere 12 nye og unike selveierleiligheter med gode kvaliteter. Leilighetskomplekset består av to bygg og med en fin mikс av leiligheter med varierte størrelser. Leilighetene har fra 1 til 3 soverom. 4 av leilighetene går over to plan.

Primæroppvarming via bergvarme med eget anlegg i bygget. Leilighetene har kjøkken fra Ikea med kvalitetshvitevarer fra Bosch og Electrolux. Noen kjøkken har eikefronter, mens andre har med beige innredning. Badene er flislagte med store beige 60x60 fliser og med mosaikkfliser på gulv i dusjsonen.

Utearealer er hovedsakelig asfaltert. Det opparbeides grøntareal med lekeplass på tilgrensende område i sør. Dette området skal disponeres av beboerne i sameiene Just Brochs gate 14-16 og Just Brochs gate 12.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Prosjektbeskrivelse med romskjema	86
Prisliste	93
Arealmålingsrapport	94
Vedtekter	103
Reguleringsbestemmelser	115
Budsjettforslag	118

Om eiendommen

GENERELL INFORMASJON OM PROSJEKTET

Hovedaktører i prosjektet

Selger og utbygger er Just Brochs Gate AS (org.nr. 927 009 234). Entreprenør Nygaard AS (org.nr. 931 528 955) har hatt totalentreprise i byggeprosjektet.

Byggemåte/leveranser

Sokkeletasje og dekke mellom sokkeletasje og 1. etasje er i betong. Øvrig konstruksjon i trevirke. Tak er tekket med takbelegg. Ytterkledning av panel, systembehandlet med to strøk (krever normalt ett nytt toppstrøk innen ett par år). Alle vinduer og balkongdører har 3-lags glass. Plattinger, svalganger og trapper har royalimpregnert trevirke.

Leveranser er utført i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift TEK 17 er gjeldende for dette bygget. Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard NS 3420 normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger, ref. fellesbestemmelser del 1.

For øvrig/detaljert beskrivelse (også av innvendige leveranser), se vedlagte prosjektskrivelse med romskjema.

Priser

Fra kr 2 400 000,- til kr 4 400 000,- pluss omkostninger. Se vedlagte prisliste med nøkkelinformasjon for detaljert prisoversikt for alle leilighetene.

Omkostninger

Kjøper skal i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

- Dokumentavgift - 2,5 % av andel tomteverdi. Total tomteverdi utgjør kr 4 000 000,-.
- Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,-.
- Tinglysningsgebyr pantobligasjon kr 545,-.
- Pantattest kr 260,-.
- Startkapital til sameiet kr 10 000,-.
- Stiftelsesomkostninger for sameiet kr 1 875,-.
- Eierskiftegebyr kr 6 570,-.
- Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt) kr 8 000,-.
- Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg) kr 2 800,-.

Se vedlagte prisliste med nøkkelinformasjon for totalpriser inkludert omkostninger.

Det gjøres oppmerksom på at det er seksjonens (leilighetens) andel av tomteverdi på tinglysningstidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen. Dokumentavgift i prisliste og kjøpekontrakt beregnes ut fra dagens antatte tomteverdi. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme og det er kjøper som er ansvarlig for eventuelt mellomværende.

Stiftelsesgebyr forskutteres av selger. Det tas forbehold om endringer i omkostningsbeløpene som følge av offentlige vedtak. Eventuell økning dekkes av kjøper.

Betalingsbetingelser og finansiering

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger skal innbetales til overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova) § 2-11. Samtlige beløp skal innbetales til meglerforetakets klientkonto. Innbetalinger skal komme fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

De som ønsker å kjøpe leilighet i dette prosjektet må, før innlevering av tegningsskjema/kjøpebekreftelse, ha hatt kontakt med en finansieringsinstitusjon som kan bekrefte finansiering på innleveringstidspunktet.

Arealer

BRA totalt: Fra 37,5 m² til 87,5 m².

BRA-i: Fra 34 m² til 85 m².

BRA-e: Fra 2,5 m² til 5 m².

ALH: Fra 3 m² til 11 m².

Følgende rom/areal vil inngå i:

BRA-i: Entré/gang/hall, bad, soverom/sovealkove og stue/kjøkken.

BRA-e: Bod i sokkeletasje (seksjoneres som tilleggsdel i bygg).

Arealmålinger og oppsett er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Leilighetenes arealer er oppmålt av Sørli Takst AS den 22.04.2025 og fremgår av vedlagte arealmålingsrapporter. Areal for boder (BRA-e) er hentet fra byggetegninger.

For oversikt over de ulike leilighetenes innhold/romfordeling og areal, se også vedlagte plantegninger og prisliste med nøkkelinformasjon.

Arealbegreper:

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger (omsluttende vegger er yttervegger, eventuelle vegger mot naboenhet eller felles del) og inklusive innvendig boder og sjakter.

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

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

Tomten (også kalt prosjekttomten)

Felles eiet tomt for sameiet på 1 167 m². Uteområdene er hovedsakelig asfaltert. Noe areal er plattinger og trapp mellom tomtens to nivåer. Tomten disponeres av seksjonseierne i henhold til sameievedtekter. Snr. 2, 3, 4, 7 og 8 vil naturlig benytte de utearealene som ligger rett utenfor egen seksjon. Disse arealene er ikke seksjonert som tilleggsdeler. Bruksrett kan vedtektsfestes med varighet i inntil 30 år (vedtektene er ikke tilpasset den løsningen slik disse er utformet per salgsoppgavedato).

Tilgrensende parsell i sør (gnr. 1, bnr. 7480) opparbeides som grøntområde og med lekeplass. Dette området skal være felles for beboerne i Just Brochs gate 12, 14 og 16. Selger har hjemmel til parsellen er i dag og tar forbehold om å overskjøte denne til sameiene Just Brochs Gate 14-16 og Just Brochs Gate 12, alternativt Hamar kommune dersom dette blir et alternativ. Videre utvikling av området besørger uansett brukerne av området.

Parkering

Snr. 7 og 8 skal disponere parkeringsplass i byggets sokkeletasje (lukket areal, tilrettelagt for el-billader). Snr. 10 og 11 skal også disponere parkeringsplass i byggets sokkeletasje (åpent areal, tilrettelagt for el-billader). Snr. 9 og 12 skal disponere utvendig parkeringsplass (tilrettelagt for el-billader). Parkering for øvrige leiligheter kan, så langt det lar seg gjøre, skje på tilgjengelig areal på sameiets tomt samt i tilstøtende gater. Parkeringsplasser er ikke seksjonert som tilleggsdeler. Bruksrett kan vedtektsfestes med varighet i inntil 30 år (vedtektene er ikke tilpasset den løsningen slik disse er utformet per salgsoppgavedato). Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplasser per overtakelse samt gjøre nødvendige endringer i vedtektene.

Som nevnt over er det tilrettelagt for el-billader på de 6 faste plassene. Selve kostnaden ved installasjonen av laderen dekkes av den enkelte kjøper.

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte/avgi parkeringsplass, dersom behovet kan dokumenteres. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Parkeringsplassene anses som fullt ut funksjonelle for standard bilbredde og lengde, som definert av Statens Vegvesen.

Boder

Det medfølger én bod per bolig. Bodene er plassert i kjeller. Bodene er seksjonert som tilleggsdel i bygg (TB).

Oppvarming

Leilighetene vil få primæroppvarming via bergvarme (eget anlegg/sentral som er plassert i teknisk rom i sokkeletasje). Vannbårent spredenett forsyner leilighetene med oppvarming og varmt forbruksvann. Det er lagt gulvvarme i leilighetene i sokkel-, første- og andreetasje. Det leveres ikke varmekilder ellers. Det tillates ikke montering av varmepumpe, solcellepaneler eller andre anlegg som berører utvendig fasade.

Kostnader i forbindelse med oppvarming fra bergvarmeanlegget faktureres á konto og inngår i de budsjetterte felleskostnadene.

TV og internett

Selger har på vegne av sameiet inngått kollektivavtale med Eidsiva Digital om levering av grunntjenesten Altibox Flex M. Grunntjenesten gir mulighet til å velge pakke som inkluderer både tv og internett, eller om man kun ønsker/trenger høyere internetthastighet. Pakken kan fritt oppgraderes dersom man har behov for høyere internetthastighet, flere kanalpoeng eller kanalpakker. Grunntjenesten Altibox Flex M koster kr 579,- per måned og er inkludert i de budsjetterte felleskostnadene. Dersom den enkelte seksjonseier ønsker å oppgradere pakken, vil kostnadene for oppgradert del faktureres seksjonseieren direkte.

Kjøper må selv ta kontakt med Eidsiva Kundeservice for å bestille ønsket pakke med tilhørende utstyr. For mer informasjon, se www.eidsiva.no

Det tillates ikke montering av parabolantenne eller lignende.

SAMEIE OG ØKONOMI

Forretningsfører

Selger har valgt å engasjere Boligbyggelaget Usbl (org.nr. 950 285 680) til å forestå stiftelse av sameiet, utarbeidelse av utkast til vedtekter og budsjett for sameiet, samt forretningsførsel for sameiet. Selger har, på vegne av sameiet, anledning til å stifte og å inngå bindende forretningsføreravtale.

Utkast til budsjett og vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet.

Sameie

Leilighetene selges som eierseksjoner (også kalt seksjoner), og vil bli organisert som et eierseksjonssameie (også kalt sameie). Sameiet består av totalt 12 boligseksjoner. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Det er utarbeidet utkast til vedtekter og som er vedlagt salgsoppgaven.

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av eierseksjonsloven og vedtektene. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant seksjonseierne. Sameiets styre skal ivareta alle saker av felles interesse for seksjonseierne. Seksjonseierne (kjøperne) vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre bli valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og eventuelle husordensregler.

Kjøper kan ikke kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

Felleskostnader

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader. Budsjetterte felleskostnader utgjør fra kr 2 751,- til kr 5 095,- per måned per leilighet. Budsjetterte felleskostnader vil inkludere blant annet á konto oppvarming og varmtvann, strøm- og energikostnader på fellesanlegg, vaktmestertjenester, styrehonorar, kommunale avgifter (unntatt eiendomsskatt), snømåking og strøing, avsetning til fremtidig vedlikehold, forretningsførerhonorar, grunntjeneste tv/bredbånd, felles bygningsforsikring og andre driftskostnader.

Felleskostnadene skal i utgangspunktet fordeles mellom sameierne etter sameiebrøkene, så langt dette er felleskostnader som naturlig vil være forskjellig mellom seksjonene på bakgrunn i bruksenheters størrelse (for eksempel á konto oppvarming). For de kostnader hvor seksjonenes størrelse ikke har noen betydning (for eksempel abonnementsgebyr vann/avløp), fordeles kostnadene likt mellom sameierne. Eventuelle á konto innbetalinger avregnes årlig mot faktisk/fysisk forbruk ved avlesning av målere. Selger plikter å betale andel felleskostnader for usolgte enheter, dog speilet mot faktisk/reelt forbruk.

Budsjettet er utarbeidet av forretningsfører, basert på opplysninger gitt av selger og normtall fra tilsvarende sameier som forretningsfører forvalter. Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i ett år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Det tas forbehold om organisering av fellesområder og andre forhold rundt det sameiet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget. Det tas også forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre sameiet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av sameiets styret og/eller årsmøtet. Videre gjøres det oppmerksom på at felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller årsmøtet.

Til overtakelse betaler kjøper, i tillegg til kjøpesummen, kr 10 000,- som settes av som startkapital for sameiet. Videre innbetaler kjøper kr 1 875,- som dekker selgers stiftelsesomkostninger for sameiet.

Leverandøravtaler

Selger har på vegne av sameiet anledning til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler og andre avtaler med eventuelle følgende leverandører:

- Selskap som forestår fjernavlesning av forbruk av varmtvann og fjernvarme.
- Vaktmesterselskap, vaktelskap og serviceverter.
- Forretningsfører.
- Leverandør av bredbånd- og TV-signal.
- Serviceavtale garasjeport, sprinkler, ventilasjonsanlegg, grunnvannspumpe, automatisk avlesning forbruk fjernvarme og andre nødvendige avtaler for drift av fellesarealer.
- Leverandør av ladestasjoner for el-bil.

Selger forbeholder seg retten til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler og andre avtaler i garantitiden. Serviceavtaler og andre avtaler i garantitiden kan også inngås for felles utomhusområder.

Listen er ikke uttømmende.

Styregodkjennelse

I henhold til vedlagte utkast til vedtekter for sameiet kreves ikke styrets godkjennelse ved salg av seksjoner i sameiet. Ved overdragelse av seksjon, skal dette meldes skriftlig til styret og/eller sameiets forretningsfører. Ved eierskifte betaler selger av seksjonen et eierskiftegebyr til forretningsfører, begrenset oppad til 4 ganger rettsgebyret.

Dyrehold

I henhold til vedlagte utkast til vedtekter er dyrehold tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forsikring

Selger plikter å etablere felles bygningsforsikring for de bygg som inngår i sameiets bygningsmasse. Selger skal se til at slik forsikring er etablert for sameiet, før han avviker sin forsikring. Kjøper må tegne egen innbo- og løseforsikring fra overtakelse.

Offentlige/kommunale avgifter

Vann, avløp og renovasjon er inkludert i de budsjetterte felleskostnadene.

Eiendomsskatt vil utgjøre 4 promille av seksjonens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering.

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig.

For oversikt over satser/gebyrer, se Hamar kommune sine hjemmesider.

Formuesverdi

Det året boligen står ferdig, skal formuesverdien settes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistret per 1. januar) og 95% for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-rom). For ytterligere informasjon oppfordres interessenter til å ta kontakt med Skatteetaten.

Faste løpende kostnader

I tillegg til de opplyste felleskostnadene, vil faste løpende kostnader være strøm, eiendomsskatt, innbo- og løsøreforsikring samt eventuell oppgradering av pakke fort v/bredbånd.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 7479, snr. 1-12 i Hamar kommune. Bygningsmassen er seksjonert og hver leilighet er tildelt eget seksjonsnummer.

Leilighetene er tildelt adressene Just Brochs gate 14 A-E og Just Brochs gate 16 A-C.

Vei, vann og avløp

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

Heftelser, rettigheter og forpliktelser

Kommunen har legalpant for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 31.

Det er per salgsoppgavedato ingen tinglyste heftelser på sameiets tomt (herunder seksjonene) og som vil følge med ved overdragelse. Kjøper aksepterer at selger kan påhefte heftelser/erklæringer på sameiets tomt for hensiktsmessig og effektiv gjennomføring av byggeprosjektet, i tillegg til sikring av avtalte salgsvilkår. Det samme gjelder for offentlig myndighet og private leverandører, deriblant erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, samt drift og vedlikehold av energi/nettverk m.m.

Kjøpers bank sitt pantedokument vil få tinglyst prioritet etter tinglyste heftelser som eventuelt vil bli tinglyst på sameiets tomt/seksjonene i forbindelse med fullføring av prosjektet.

Kommune, nettselskaper og andre som har kummer, ledninger, rør mv. liggende i grunnen samt stolper og lignende stående på deler av eiendommene i området, har rett til adkomst for vedlikehold av sine respektive anlegg. Kommunen kan ha rett til å ha søppelhåndteringssystemer liggende på prosjekttomten.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for et område på Disen - område B4 - Just Brochs gate 12, fra 2012. Reguleringsformål for eiendommen er boliger. Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse og veg. Eiendommen ligger i hensynssone H330 for radon, H570_451 for bevaring av kulturmiljø og H410 for krav vedrørende infrastruktur. Eiendommen omfattes av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer innenfor byvekstgrensen, fra 2011. Eiendommen omfattes av verneklasse 3 for miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur.

Eiendommene med gnr. 1, bnr. 7331 og 2716, som ligger nord for salgsobjektet, huser Disen kulturverksted. Her foregår det aktiviteter både dag og kveld. Bygning på eiendom med gnr. 1, bnr. 5837, også nord for salgsobjektet, disponeres av ungdoms- og familieinstitusjon.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse den 18.07.2025. Gjenstående arbeider er:

1. Sluttrapport for avfallshåndtering og miljøsaneringsbeskrivelse samt dokumentasjon for levering på lovlige mottak. Det er bare mottatt 1 side av sluttrapporten.
2. Utomhusarealer i nordvestre hjørne av tomten med tilhørende forstøtningsmur.
3. Tilsåing av plen lekeplass og etablering av blomsterbed utenfor hus.
4. Lekeplass må ferdigstilles i innværende sesong, innen den 01.10.2025.

Frist for innsending av søknad om ferdigattest settes til 01.10.2025. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om ferdigstilling, eventuelt tvangsmulkt og/eller forelegg.

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, gjøres det oppmerksom på at kjøper overtar risiko for at ferdigattest vil bli stilt. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Kjøper kan kreve tilbakehold av forholdsmessig del av kjøpesum på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Renter på slike tilbakeholdte beløp tilfaller den som til slutt får beløpet utbetalt.

Utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen leilighet eller del av egen leilighet, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Leilighetene vil være godkjent av kommunen med én selvstendig boenhet per leilighet. Dette betyr at det ikke er adgang til å etablere og leie ut en ekstra selvstendig boenhet uten kommunens godkjenning. Leilighetene kan fritt leies ut, jf. utkast til vedtekter for sameiet, men det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonsloven § 24.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke vil være mulig å gjennomføre visning/befaring for potensielle leietakere før overtakelse.

Konsesjon og odel

Erverv av leilighetene er konsesjonsfritt. Odel er ikke relevant.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Lovgivning

Avtaleforholdet er regulert av lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova) med tilhørende forskrift.

Garanti etter avhendingslova § 2-11 skal stilles dersom avtale om salg/kjøp skjer innen seks måneder etter ferdigstilling. Leilighetene er ifølge selger ferdigstilt den 18.07.2025.

Leiligheten skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt og være i samsvar med krav stilt i lov eller i medhold av lov og som er gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg. 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 leilighetene, gjerne sammen med fagkyndig, før tegningsskjema/kjøpsbekreftelse inngis. Dersom kjøper velger å kjøpe usett, kan kjøper som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse. Dersom utfyllende/ supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket. Det

presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før tegningsskjema/kjøpsbekreftelse sendes inn. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan leiligheten ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet leilighetens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om leiligheten og dette har virket inn på avtalen.

Leiligheten kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter.

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 leiligheten.

Prosedyre for kjøp

Leilighetene selges etter prinsippet "førstemann til mølla" og til de priser som er fastsatt. De som ønsker å kjøpe leilighet i dette prosjektet, fyller ut og leverer vedlagt tegningsskjema/kjøpebekreftelse til meglerforetaket (før innlevering, sjekk om din utvalgte leilighet allerede kan være solgt). Ovennevnte betyr at det ikke benyttes "budrunde" og frister ved kjøp. Dette gjelder uavhengig om det er annonsert fellesvisninger eller ikke.

De som ønsker å kjøpe leilighet i dette prosjektet må, før innlevering av tegningsskjema/kjøpebekreftelse, ha hatt kontakt med en finansieringsinstitusjon som kan bekrefte finansiering på innleveringstidspunktet (eller så snart dette lar seg gjøre med tanke på åpningstider etc.).

Bindende avtale om kjøp anses som inngått i det tegningsskjema/kjøpsbekreftelse pålydende prisforlangende/fastpris (på en ledig leilighet) er innlevert til meglerforetaket, finansiering er bekreftet og meglerforetaket har bekreftet aksept/avtaleinngåelse overfor kjøper. Dersom det skulle komme inn nytt tegningsskjema/kjøpsbekreftelse på samme leilighet, før finansiering er bekreftet for første innkomne tegningsskjema/kjøpsbekreftelse, er det tidspunktet for mottak av selve tegningsskjemaet/kjøpsbekreftelsen som gjelder som "førstemann til mølla".

Selger forbeholder seg likevel retten til å godkjenne salg til selskap, til personer som kjøper flere enheter, til personer hvor finansiering ikke kan bekreftes eller dersom tegningsskjema/kjøpsbekreftelse (eller vedlegg til dette) er påtegnet tilleggsvilkår.

Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgave med vedlegg og eventuelle forbehold. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og

akseptert av kjøper og fungerer som midlertidig kontrakt inntil kjøpekontrakt er utarbeidet og signert.

Salgsoppgaven blir en del av kjøpekontrakten og gjelder da også som supplement til denne. Inneholder salgsoppgave og kjøpekontrakt bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Selgers generelle rettigheter og forbehold

Selger forbeholder seg retten til å:

- Transportere/overdra prosjektet, og da sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen til annet selskap. Også ansvaret for eventuelle reklamasjoner og andre krav som er fremsatt overfor selger så vel før som etter transporten ble gjennomført, vil da være transportert.
- Omorganisere prosjekteiendommen eller eierform/struktur.
- Godkjenne salg til foretak, til personer som kjøper flere enheter i prosjektet og til personer hvor finansiering ikke kan bekreftes på tidspunktet for innlevering av tegnings-skjema/kjøpsbekreftelse.
- Endre priser og salgsbetingelser på usolgte leiligheter.
- Beholde eller leie ut usolgte leiligheter.
- Gi vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere - uten at dette gir tilsvarende rett til andre kjøpere.

Prosjektets standard vil fremkomme av prosjektbeskrivelse med romskjema, dette uavhengig av eventuelle uttrykk i salgsoppgave og annonsering som "god standard" etc.

Trebaserte materialer påvirkes av fuktighet og uttørking. I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger bl.a. på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak/vegg og i hjørner ikke kan kreves utbedret så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Utvendig bod (sportsbod) egner seg ikke til å lagre klær og lignende.

Overtakelse

Med mindre annet blir avtalt, overtas den kjøpte leilighet senest innen 1-én måned etter at bindende avtale er inngått (ref. punktet "Prosedyre for kjøp").

Selger skal overlevere leilighetene i byggerengjort stand og fellesarealer i ryddet stand. Leilighetene overleveres uten leieforhold av noen art, og slik at disse leveres ledige for kjøperne.

Risikoen for leiligheten går over på kjøper når kjøper har overtatt leiligheten. Hvis

leiligheten ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt leiligheten kunne vært overtatt. Når risikoen for leiligheten er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at leiligheten blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Det gjøres oppmerksom på at overtakelse vil kunne skje selv dersom det fortsatt gjenstår byggarbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av fellesarealer/tekniske installasjoner.

Uteomhusarealer og fellesarealer

Kjøper er kjent med at utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, etter overtakelse av selve leiligheten. Eventuelle gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt. Kjøper kan kreve tilbakehold av forholdsmessig del av kjøpesum på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for ferdigstillelse. Renter på slike tilbakeholdte beløp tilfaller den som til slutt får beløpet utbetalt.

Når sameiet er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, skal selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer. Kjøper gir styret fullmakt til å gjennomføre overtakelsesforretning.

Inntil prosjektet er ferdigstilt, har selger rett til å ha anleggsmaskiner, utstyr o.l. stående på området. Eventuelle skader som påføres skal selger utbedre. Det forutsettes at kjøper har rimelig adkomst.

I den grad vann- og avløpsledninger, elektriske kabler, tv-kabler, etc. går over en annen seksjon, har enhver eier og bruker rett og plikt til å besørge utbedring og vedlikehold av installasjonen, selv om arbeidet da må foregå på en annen seksjon. Ingen kan nekte adgang til sin seksjon for utbedring og vedlikehold av slike installasjoner.

Garantier

Selger skal stille garanti etter avhendingslova § 2-11 straks etter avtaleinngåelse dersom avtale om salg/kjøp skjer innen seks måneder etter ferdigstillelse. Dato for ferdigstillelse fremkommer foran under punktet «Lovgivning».

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og frem til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse, og minst 5 % etter overtakelse.

Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, for uteomhusarealer og for ideell andel i fellesareal, herunder ferdigstillelsen av disse.

Se også punktet «Betalingsbetingelser og finansiering».

Reklamasjon og retting av mangler

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved leiligheten må han reklamere skriftlig overfor selger og innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget eller burde blitt oppdaget. Partene plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen. Den absolutte reklamasjonsfristen gjelder selv om mangelen ikke kunne oppdages på et tidligere tidspunkt.

Dersom det oppstår mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for leilighetens bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes kjøpers bruk av leiligheten, krymping av trevirke eller plater og derav følgende sprekker i tapet, maling eller liknende.

Kjøper må til enhver tid gi selger mulighet for utbedring. Dersom selger etter 14 dagers skriftlig varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid (07.00 til 16.30), vil kjøperen mulig miste sin rett til utbedring. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som disse blir avsluttet. Kjøper har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene dekket av selger, med mindre selger unnlater å rette mangler innen rimelig tid, og heller ikke har gjort dette etter at kjøper skriftlig har varslet, med 3 ukers varsel, om at arbeidet vil bli satt bort til andre.

Kjøpers forsinkelse og selgers sanksjoner

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til meglerforetaket i rett tid, svarer kjøper lovens forsinkelsesrente til selger. Påløpte forsinkelsesrenter avregnes fra avtalt overtakelse/forfall til betaling finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 dager eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd som gir selger rett til å heve avtalen. Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter han å gi kjøper forutgående skriftlig varsel med innbetalingsfrist av det skyldige beløp innen 1 uke fra varslet dato med kopi til meglerforetaket. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og eventuelle tap i forbindelse med et dekningsalg må dekkes av kjøper.

Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag etter tvangsfullbyrdsloven §13-2 (3) bokstav e).

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Dersom kjøper har overtatt, og hvor overskjøting er forsinket, gjøres kjøper oppmerksom på hans bo- og eiertid (skatteloven) ikke opparbeides før skjøte er tinglyst (gjelder problemstilling rundt skattefrihet ved salg av boligen etter 1 år).

Energimerking

Alle boliger som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for leilighetene, med en energiklassifisering på en skala fra A- G.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med overtakelse av leilighetene.

Lov om hvitvasking

Meglerforetaket er underlagt hvitvaskingsloven med tilhørende forskrifter. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundekontroll av begge partene i handelen. Dette innebærer blant annet at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av transaksjonen. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere «mistenkelige transaksjoner» til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven.

Finansiering

Aktiv EiendomsMegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med meglerforetaket for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er á jour per 13.08.2025 og utarbeidet i henhold til bestemmelser i lov om eiendomsMegling. Opplysningene i salgsoppgaven er basert på opplysninger gitt av selger, selgers leverandører samt opplysninger innhentet fra kommunen.

Opplysningene er godkjent av selger.

Vedlegg til salgsoppgave:

- Selgers prosjektbeskrivelse med romskjema
- Arealmålingsrapporter foretatt av takstmann (bygningssakkyndig)
- Vedtekter for sameiet
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Tegnings-skjema/kjøpsbekreftelse

Meglerforetakets vederlag som belastes selger

Meglerforetakets vederlag er avtalt til kr 62 500,- pr. solgte enhet. I tillegg kommer engangsvederlag i form av tilretteleggingsgebyr (kr 37 500,-), innhenting av opplysninger (kr 5 000,-) og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 1 250,-). Alle beløp er inkl. mva. Meglerforetaket har i tillegg krav på å få dekket alle dokumenterte utlegg iht. oppdragsavtale med selger.

Informasjon om meglerforetaket

Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS
Strandgata 61, 2317 Hamar
Org.nr. 917 998 647

Saksbehandler

Sindre Ilseth Heia
Eiendomsmegler
Mobil: 915 95 510
Email: sindre.ilseth.heia@aktiv.no

Ansvarlig megler

Fredrik Lien
Eiendomsmegler / Salgssjef / Partner
Mobil: 472 54 889
Email: fredrik.lien@aktiv.no



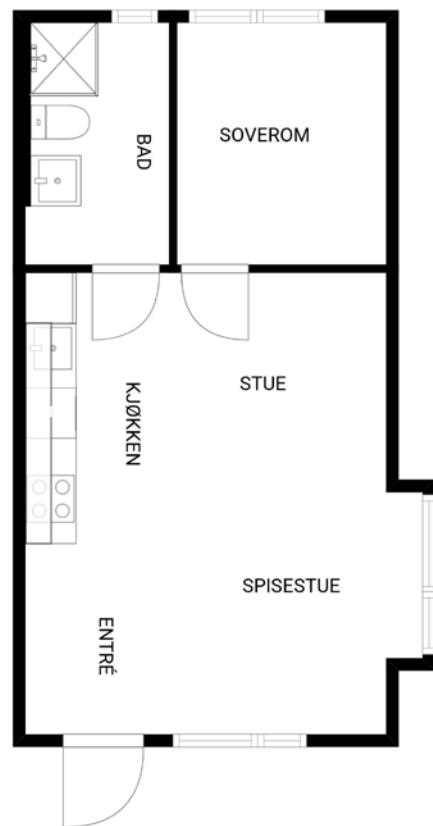
Velkommen til Just Brochs gate 14 og 16! Her har vi gleden av å presentere 12 nyoppførte selveierleiligheter med gode kvaliteter.



Boligene har en sentral beliggenhet og ligger på Disen i Hamar. Her når du alle byens fasiliteter til fots eller med sykkel. Kun en kort gåtur ned til bussholdeplass.



Adkomst til seksjon nr. 5 som ligger i toppetasjen i bygget. Her er det plass til et lite kaféssett utenfor inngangsdøren.



Plantegning seksjon nr. 5.



Just Brochs gate 14 består av totalt seks boligseksjoner som alle er 2-roms leiligheter. Det er to leiligheter i hver etasje.



Leiligheten er lys og luftig med en meget god takhøyde.



Den har vinduer med stilige vinkler som skaper en særegen leilighet.



Det er god plass til både spisebord og sofagruppe i stua.



Her får du en leilighet litt utenom det vanlige.



Nydelig plass for spisebordet med godt med lysinnslipp.



Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning.



I taket er det downlights som gir god belysning.



Lys og lekker innredning med godt med skaplass.



Innredningen er fra IKEA og har glatte fronter i beige utførelse. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum.



Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser er integrert i kjøkkenet og medfølger handelen.



Soverom og bad ligger i enden av leiligheten med adkomst fra stuen.



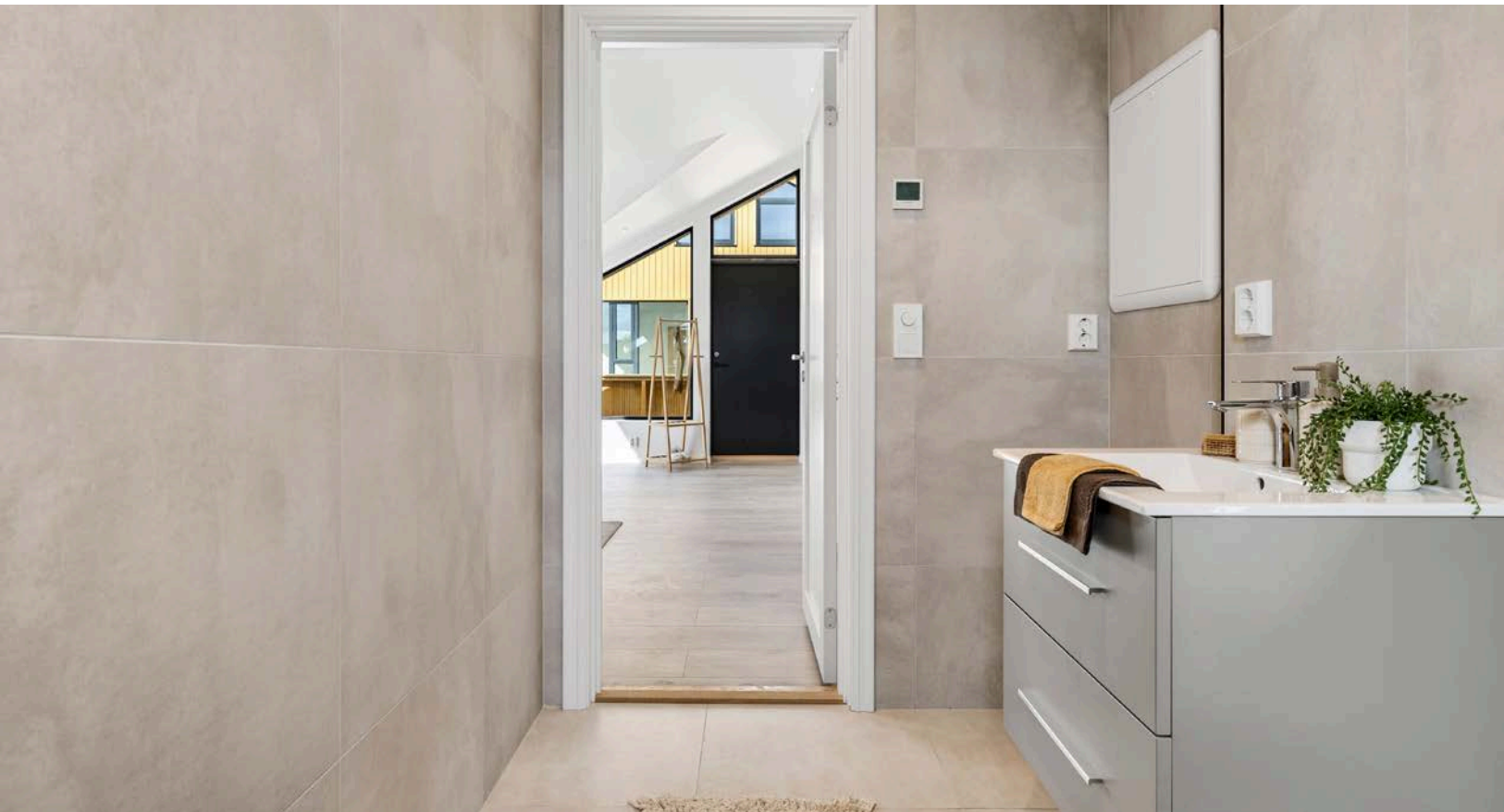
Lyst soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord.



Alle leilighetene har balansert ventilasjon.



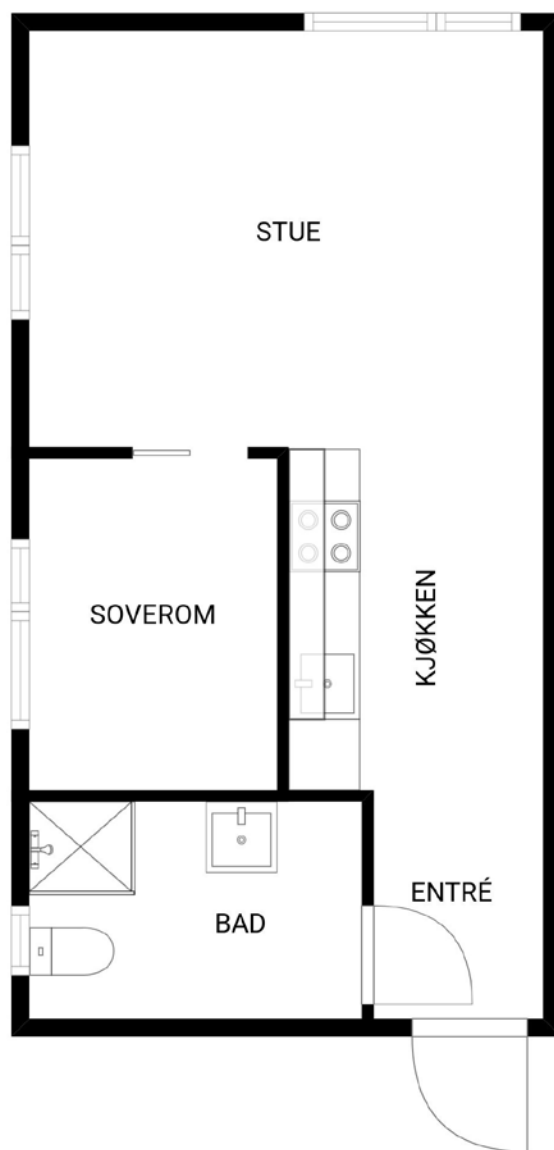
Lekker bad med 60x60 cm fliser på vegger og gulv. I dusjnisen er det 5x5 cm fliser.



Det er opplegg for vaskemaskin på badet.



Badet er innreder med dusjhjørne med innfellbare dusjdører og vegghengt dusjbatteri, veggmontert toalett og baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant.



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning snr. 6



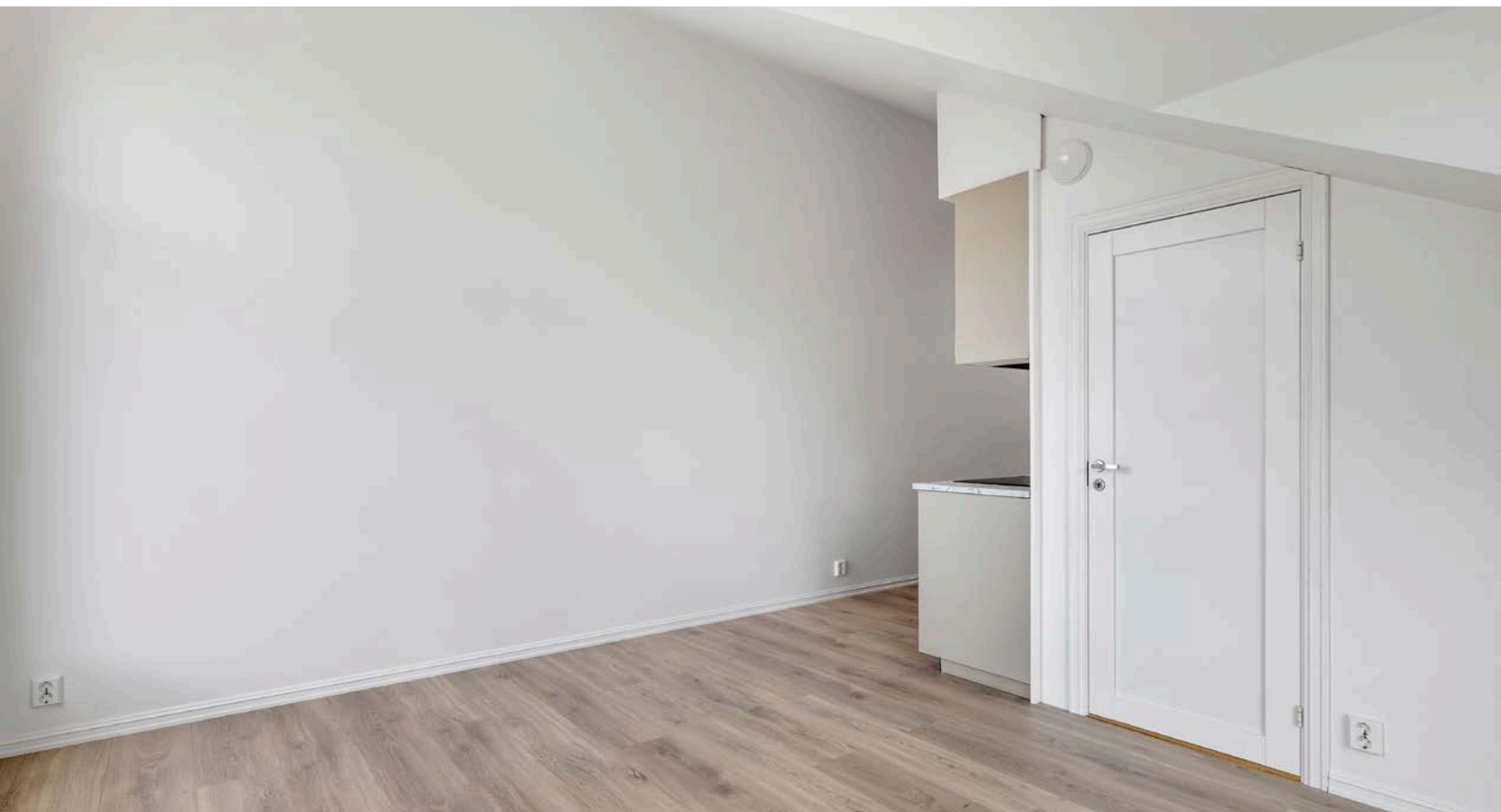
Seksjon 6 med entré med adkomst til bad inn døren til høyre i bildet.



Leiligheten har den samme fine kjøkkeninnredningen som flere av de andre leilighetene.



Også denne leiligheten ligger i toppetasjen noe som gir god takhøyde og stilig utførelse på vinduene.



Her har du en romslig stue med god plass til spisebord og sofragruppe.



Soverom med takvindu.



Seksjon nr. 3 og 4 har adkomst fra felles uteplass med terrasseplating og belegningsstein.



Seksjon nr. 4 og 6. har noenlunde lik planløsning foruten om noe annen utførelse på vinduene.



Seksjon nr. 3 med inngang og terrassedør ut mot felles terrasse. Denne seksjonen har lik planløsning som seksjon 5, men med ulik utførelse og plassering av vinduene og terrassedør.



Lys og moderne kjøkken med innredning fra IKEA.



Innredningen består av takhøye overskap og underskap med glatte eikefargede fronter.



Rommet er lyst og luftig med plass til sofa, TV-møblement og spisebord.



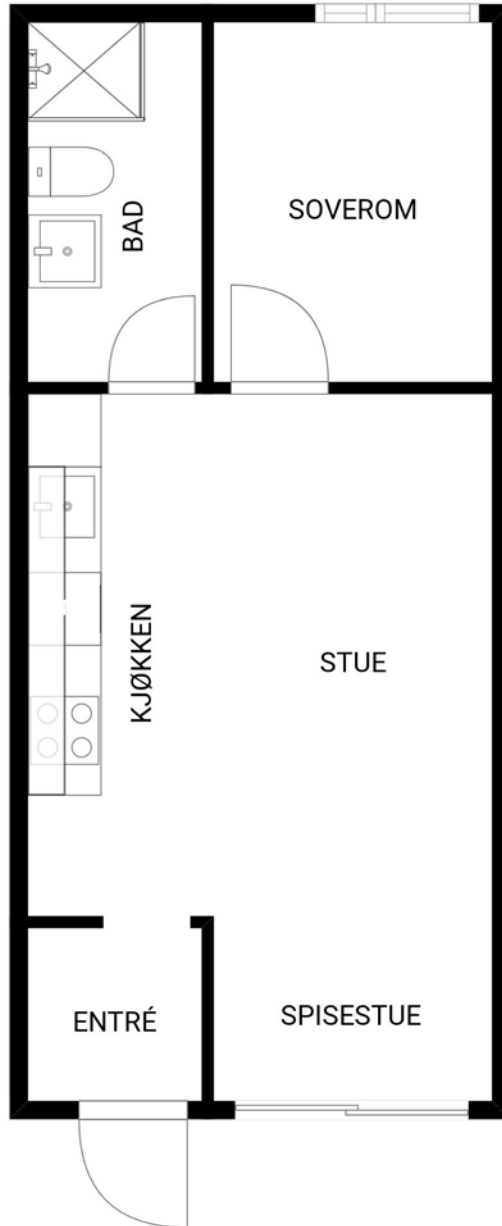
Soverom med stort vindu.



Flislagt bad med dusjhjørne med innfellbare dører og vegghengt dusjbatteri med regnfall. Vegghengt toalett og baderomsinnredning i eik med heldekkende servant.



I byggets underetasje ligger seksjon nr. 1 og 2.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning snr. 1



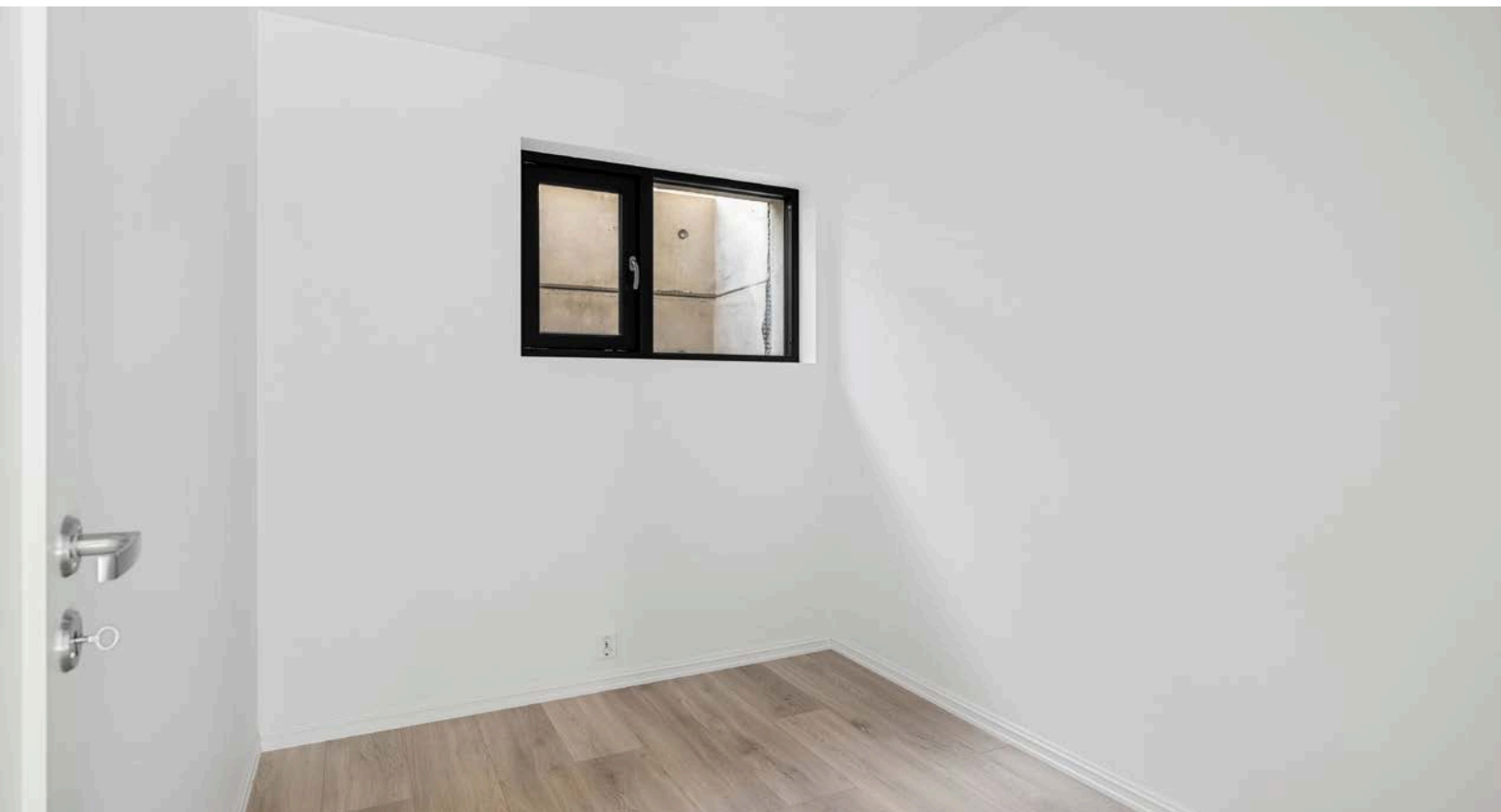
Leiligheten har adkomst fra felles gårdsplass og inn i en entré med plass til sko og yttertøy.



Videre kommer du inn i en åpen stue, og kjøkkenløsning.



Pent og praktisk kjøkken med integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser.



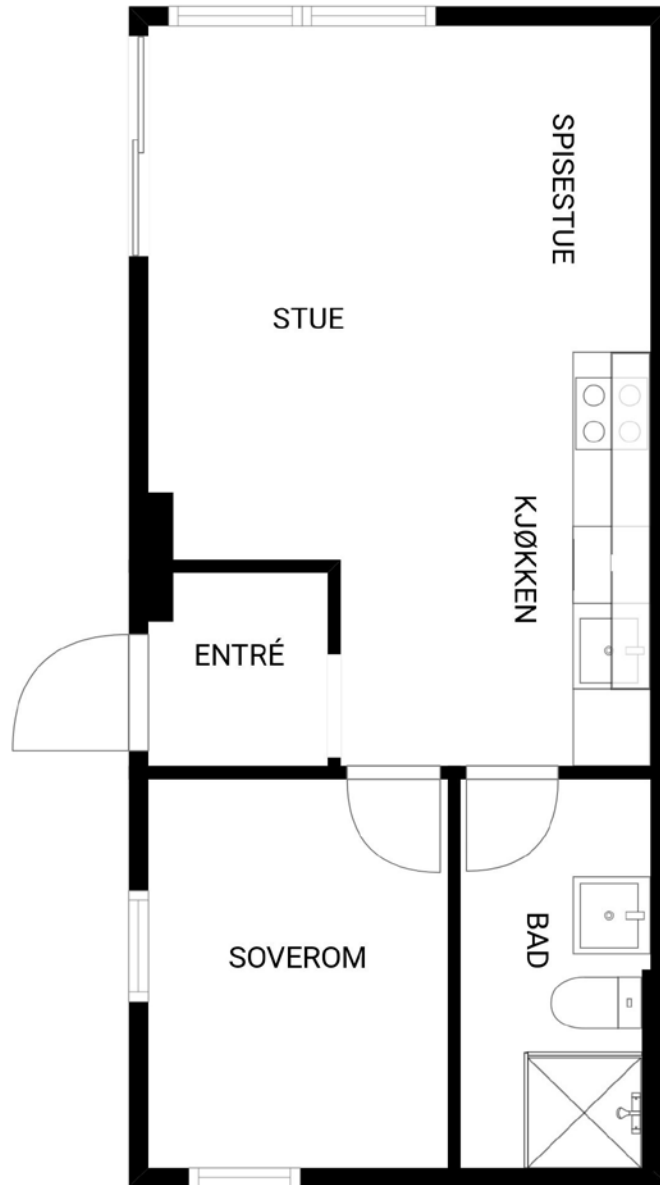
Soverom innenfor kjøkken og stue.



Pent, flislagt bad med dusjhjørne, veggmontert toalett og baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant. Speil med lyst på vegg over servanten.



Seksjon nr. 2 har ingang på enden av bygget.

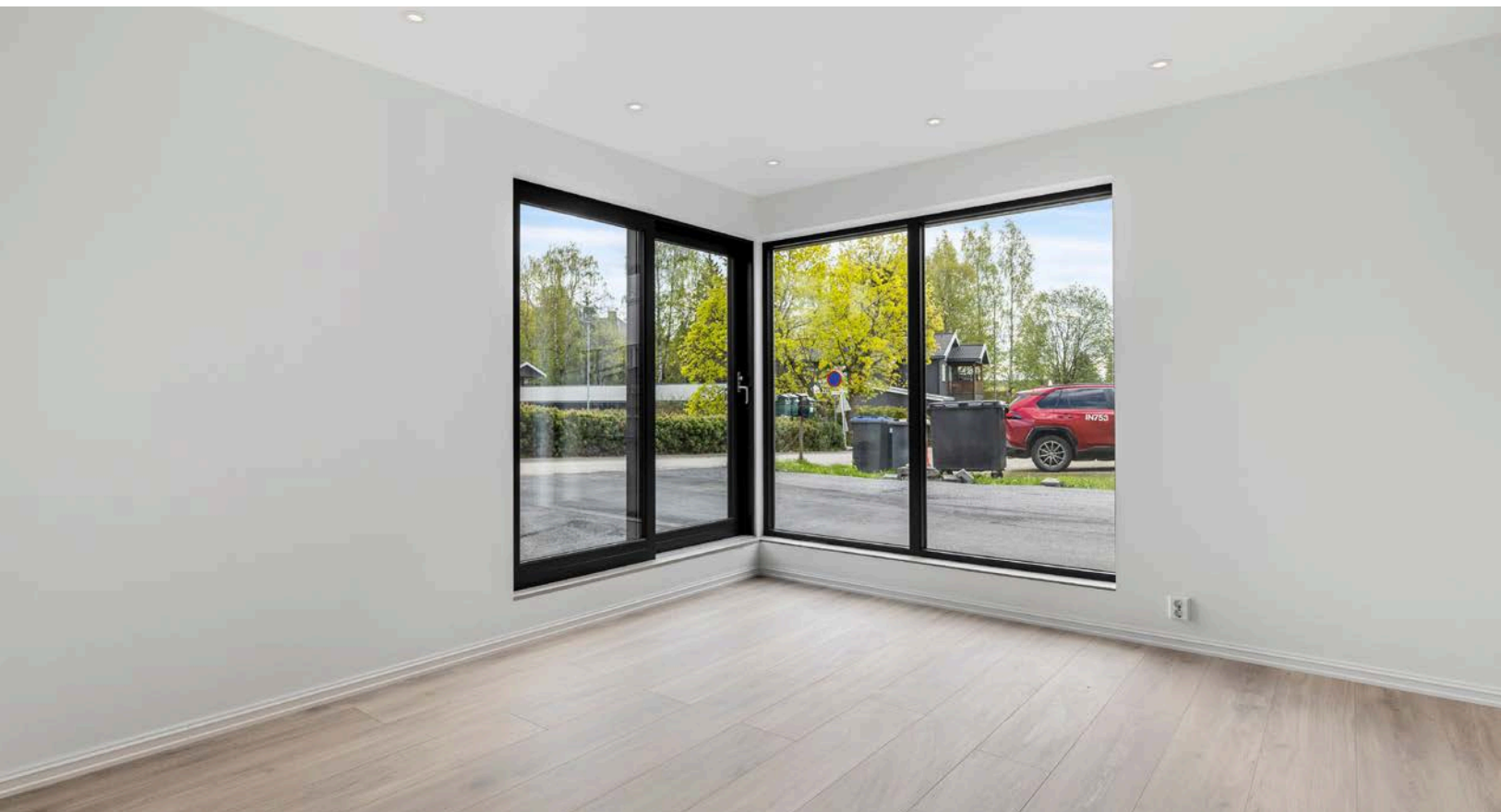


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning snr. 2



Lys, åpen stue og kjøkkenløsning med god plass til både spisebord og sofagruppe.



Rommet har vinduer i hjørnet med skyvedør.



Det er downlights i taket og lys 1-stavs laminat på gulvet.



Alle leilighetene leveres med kjøkken innredning fra IKEA med integrerte hvitevarer.



Bad i samme utførelse som seksjon nr. 1.



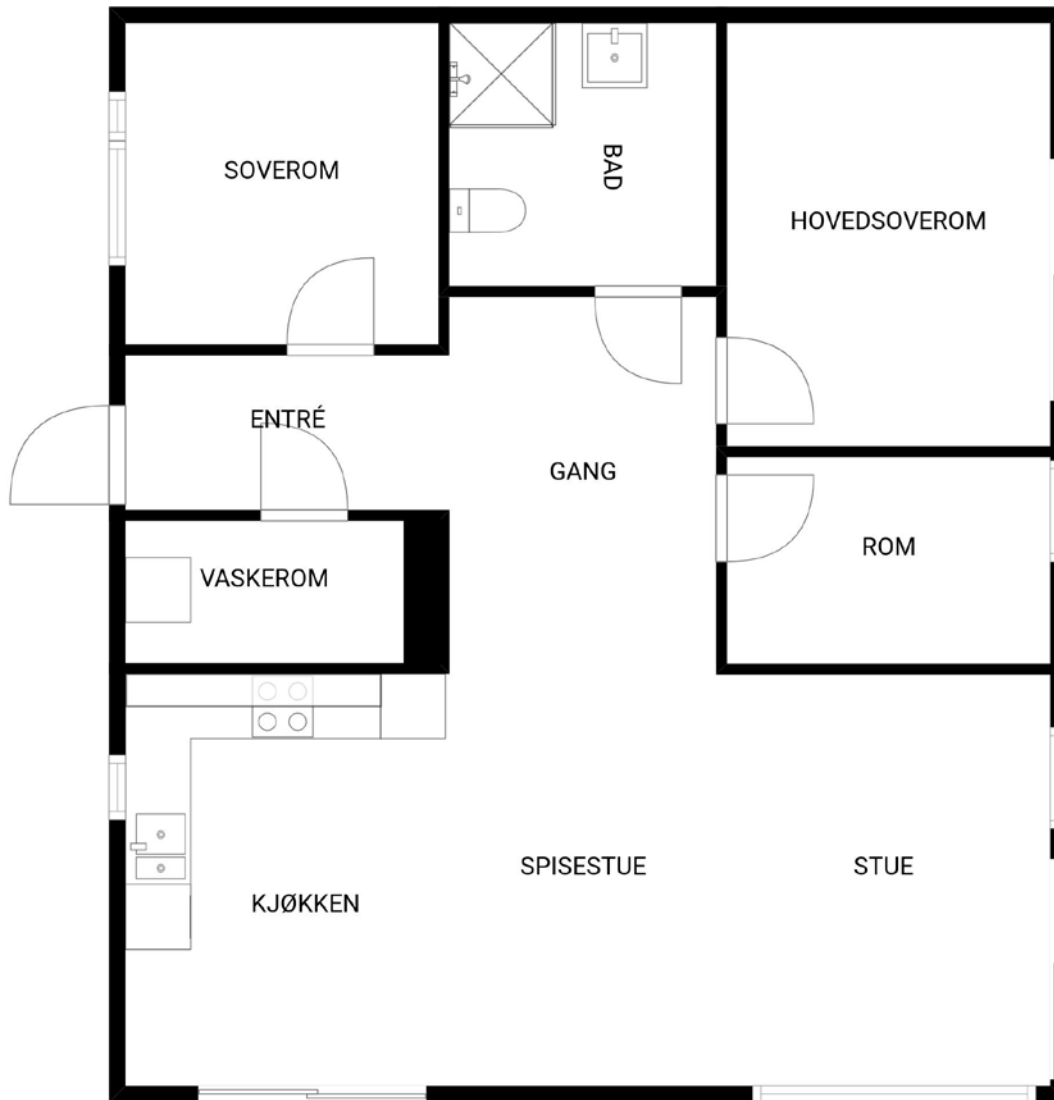
Soverom med vinduer på to yttervegger.



Just Brochs gate 16 bestående av seks seksjoner, to i 1. etasje og fire i 2. etasje med loftetasje. Fine uteområder, terrasser, belegningsstein og asfaltert innkjøring/gårdsplass.



Felles terrasse med trapp til leilighetene i 2. etasje.

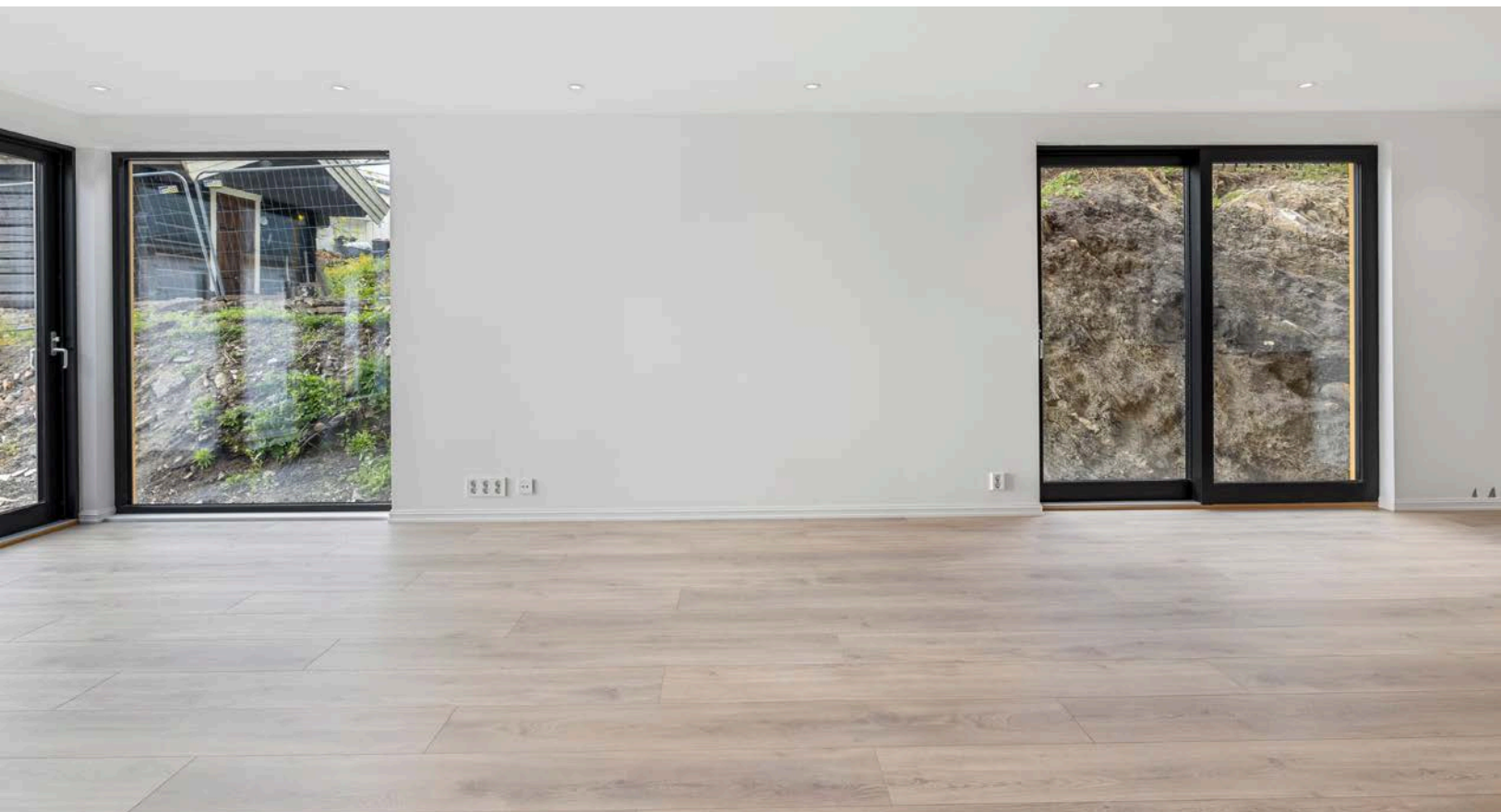


Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning snr. 8. Seksjon nr. 7 har samme planløsning, men er speilvendt og har noe annen utførelse på



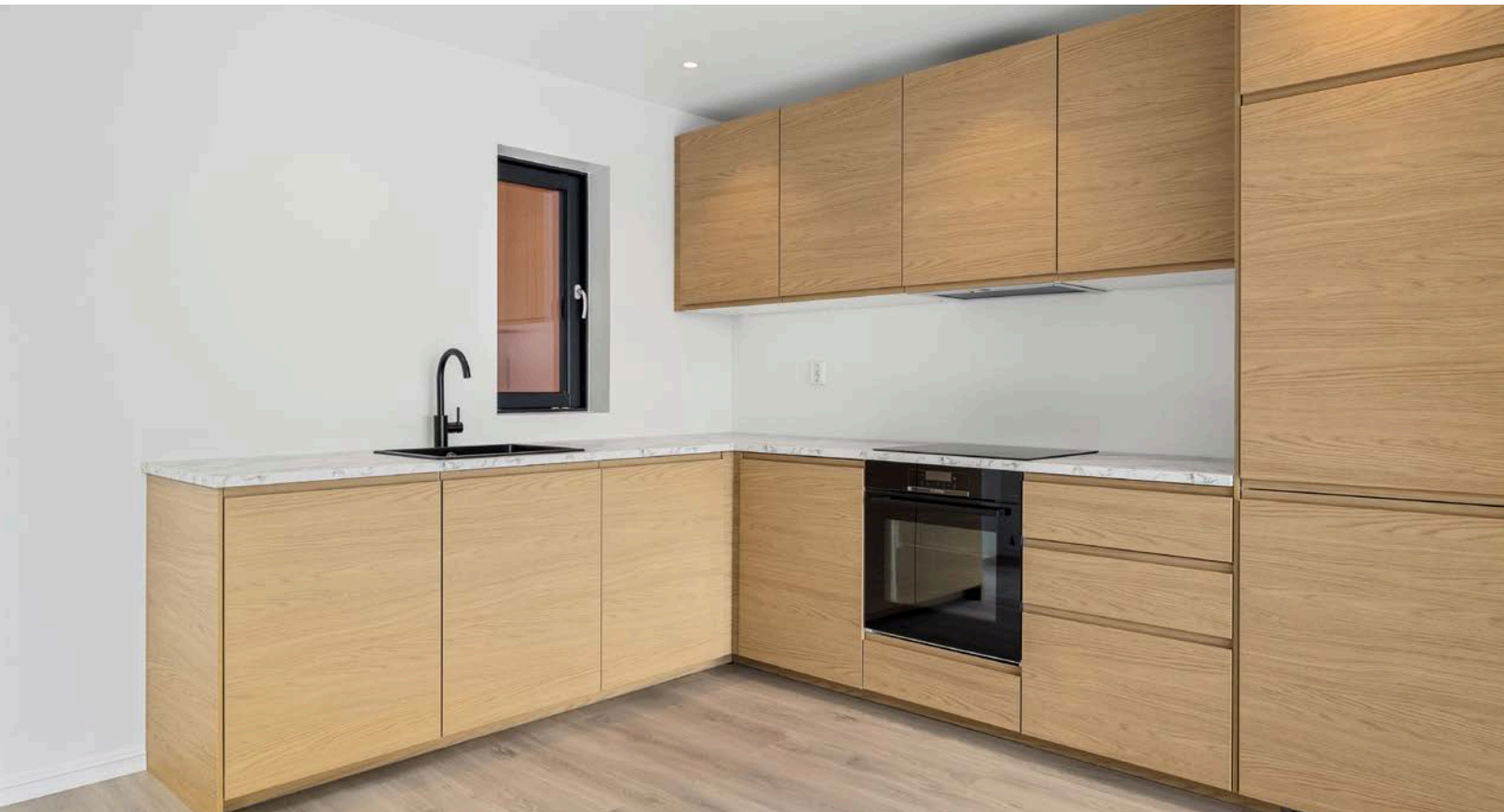
Entré med adkomst til vaskerom til høyre og soverom til venstre og rett frem.



Leiligheten har en stor og lys stue med store vinduer og terrassedører.



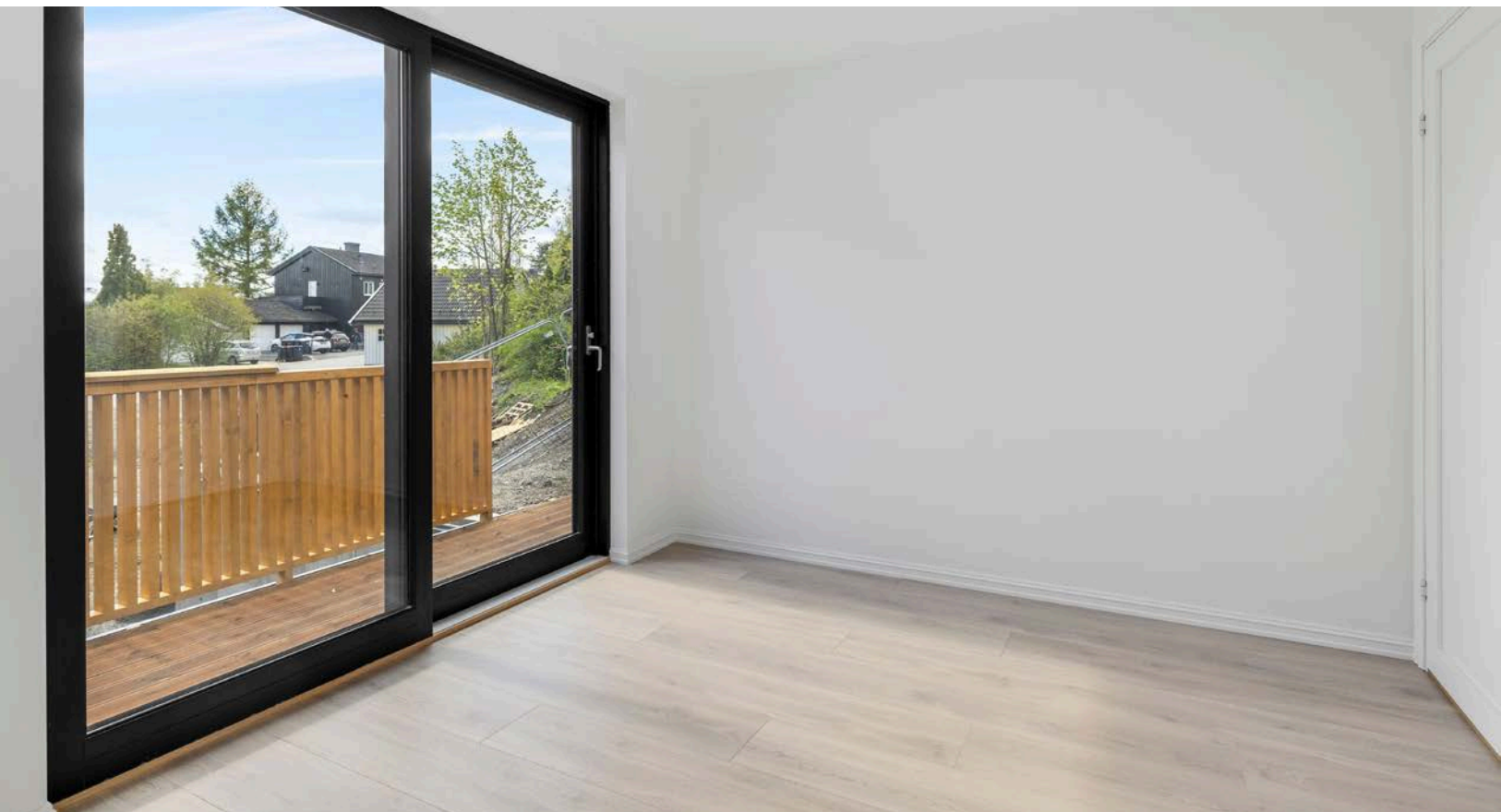
Alle leilighetene har hvitmalt gipsoverflater på vegger i tak. På gulvene er det 1-stavs laminatgulv forutenom på badet hvor det er fliser.



Lekker kjøkken i vinkelløsning med over- og underskap med glatte fronter i eik. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser er integrert.



Det er plass til spisegruppe ved kjøkkenet.



Leiligheten har tre soverom. Dette er det største.



Rommet har skyvedør med utgang til terrasse.



Soverom nummer to vender mot baksiden av bygget.



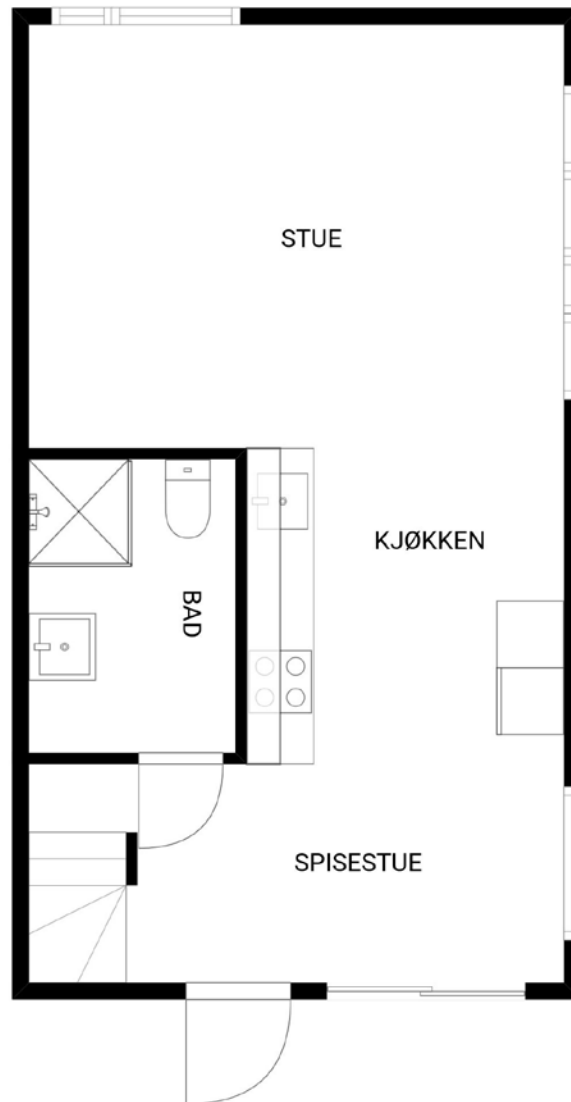
Det tredje og minste soverommet egner seg godt som kontor, gjesterom eller barnerom.



Stilfullt bad i samme utførelse som de andre leilighetene.

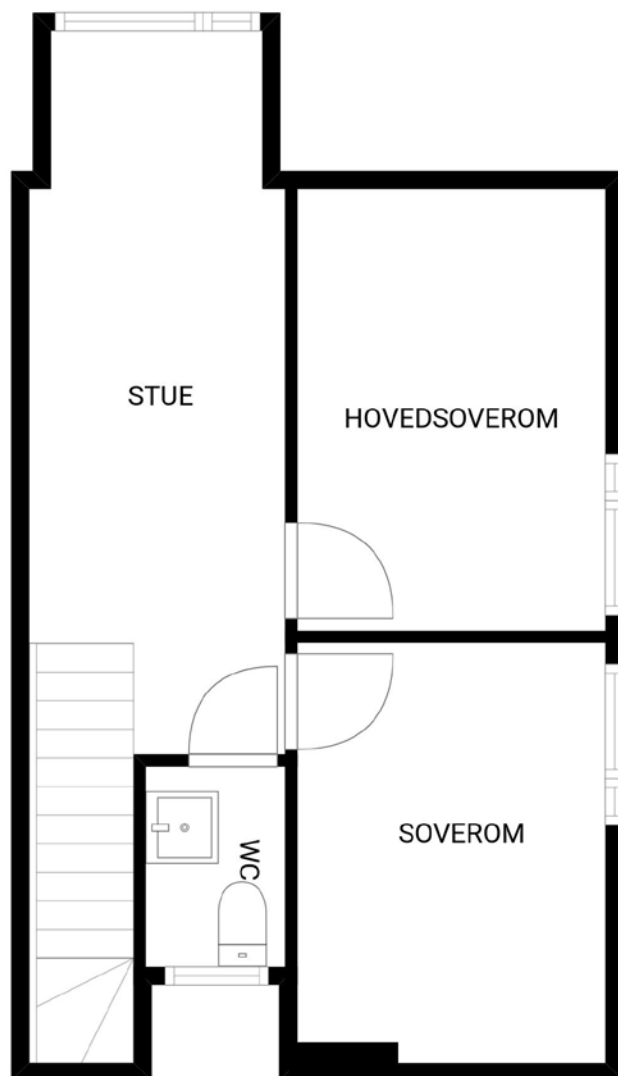


Bygget har fire leiligheter som går over to plan. Seksjonnr. 12 ligger på enden av bygget mot vest.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning 1.etg. snr. 12



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Leilighetene har adkomst via felles svalgang på baksiden av bygget.



Entré, stue, kjøkken og bad ligger i leilighetens 1. etasje, mens i loftetasjen er det soverom og stue.



Fin åpen stue- og kjøkkenløsning med innredning på to sider.



Lys og lekker innredning med beige, glatte fronter og laminerte benkeplater.



Stekeovn, kjøleskap og fryser er integrert i høyskap.



Oppvaskkum og platetopp er nedfelt i benkeplate og oppvaskmaskin er integrert.



Det er plass til et hyggelig spisebord ved vinduet.



Lys og romslig stue med god plass til sofagruppe med tilhørende TV-møblement.



Det er som i de andre leilighetene downlights i taket.



Store vinduer gir godt med naturlig lysinnslipp.



Den vannbårne gulvvarmen sørger for jevn og god varme i leilighetene.



Døren til høyre leder til badet.



Lekker bad med tidløse fliser på vegger og gulv.



badet har veggmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare dusjdører og vegghengt dusjbatteri.



Baderomsinnredning med heldekkende servant. I loftetasjen er det et eget vaskerom.



I loftetasjen er det en hyggelig stue.



Her er det plass til sittegruppe, TV-møblement eller annet ønskelig.



Et stort og herlig vindu gir mye lys.



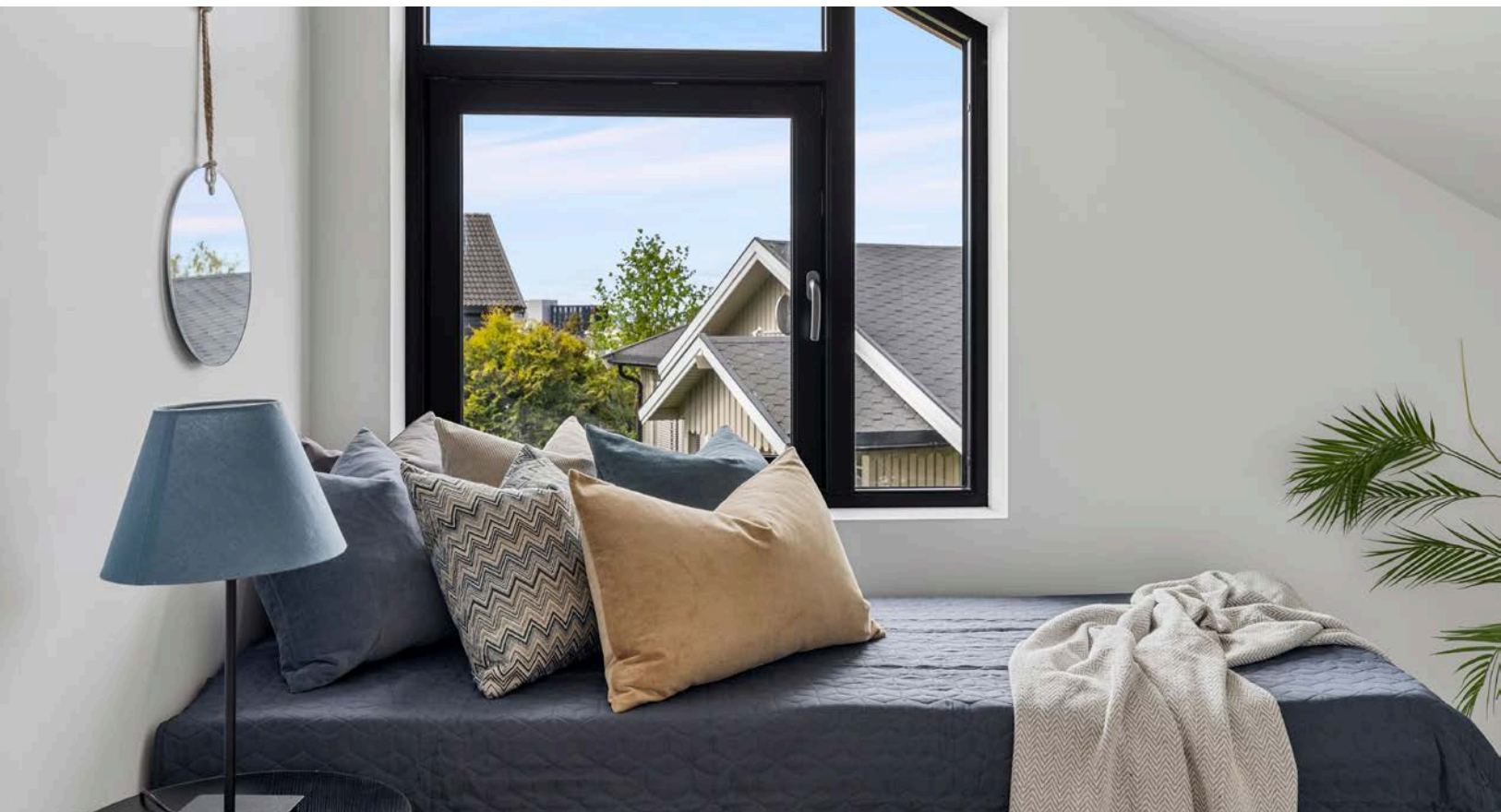
Leiligheten har to soverom, begge beliggende i loftetasjen.



Begge rommene har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord.



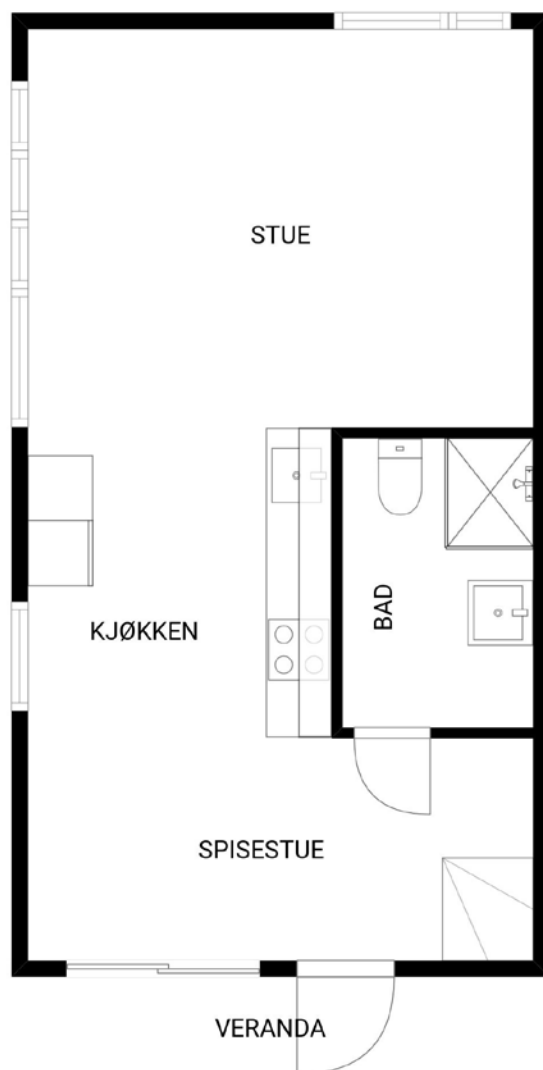
Rommet egner seg godt som f.eks. gjesterom eller kontor.



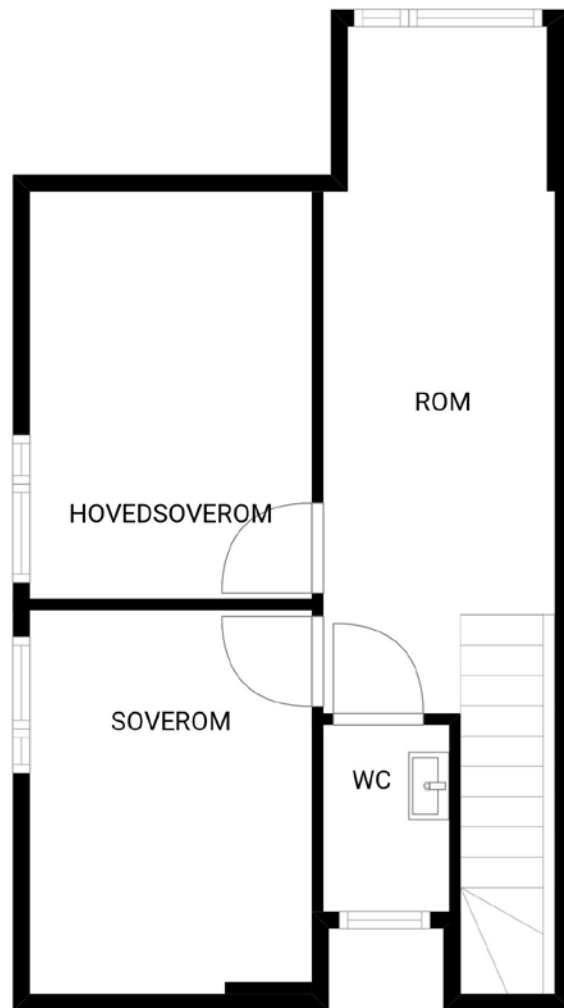


Alle leilighetene har balansert ventilasjon.





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

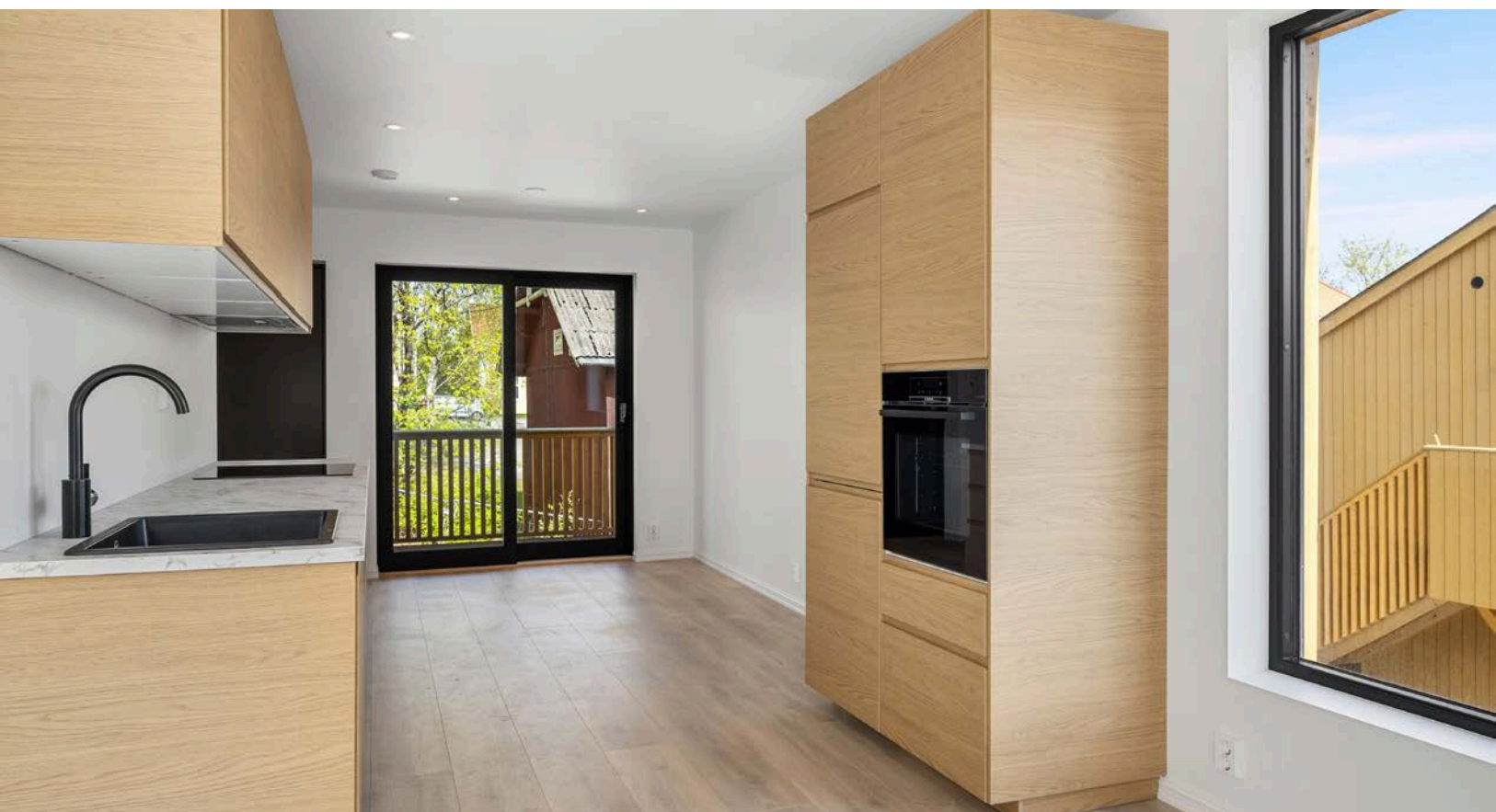


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning 2.etg. snr. 9.



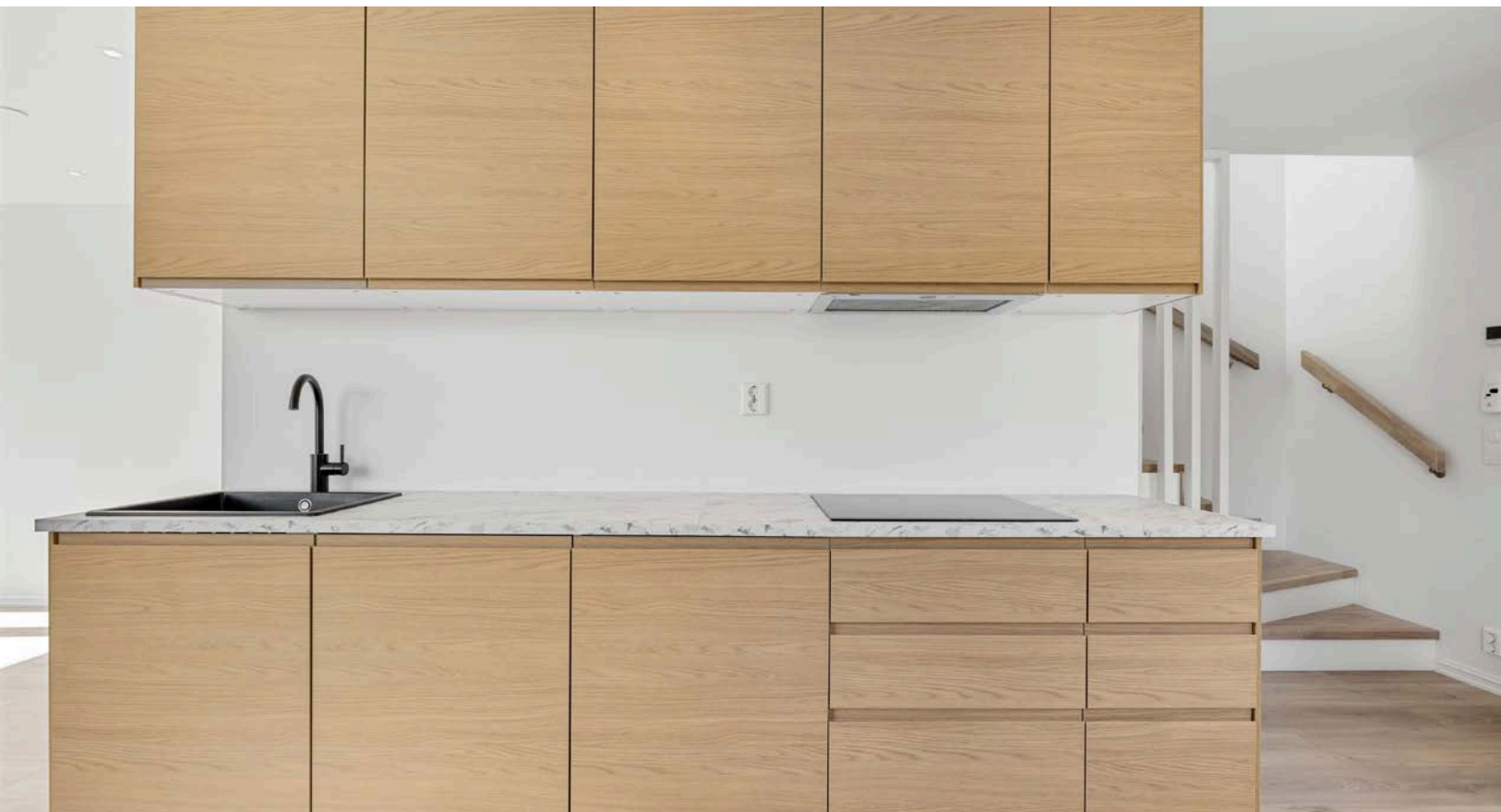
Leilighetene er innredet i samme utførelse med noe ulik innredning på bad og kjøkken.



Fra spiseplassen på kjøkkenet er det skyvedør ut til svalgang.



Alle leilighetene har integrerte hvitevarer på kjøkkenet.





Seksjonnr. 9 vender mot øst og har utsikt mot Ridabu og Vang kirke.



Det er opplegg for TV og bredbånd i leilighetene.



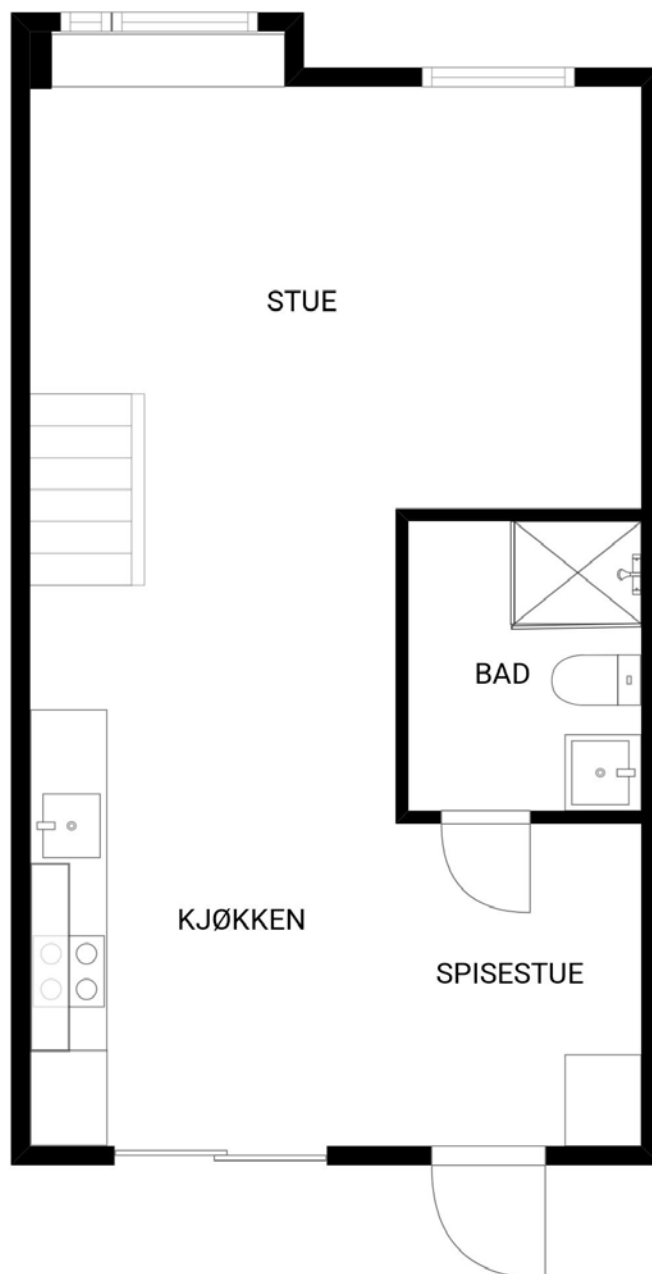




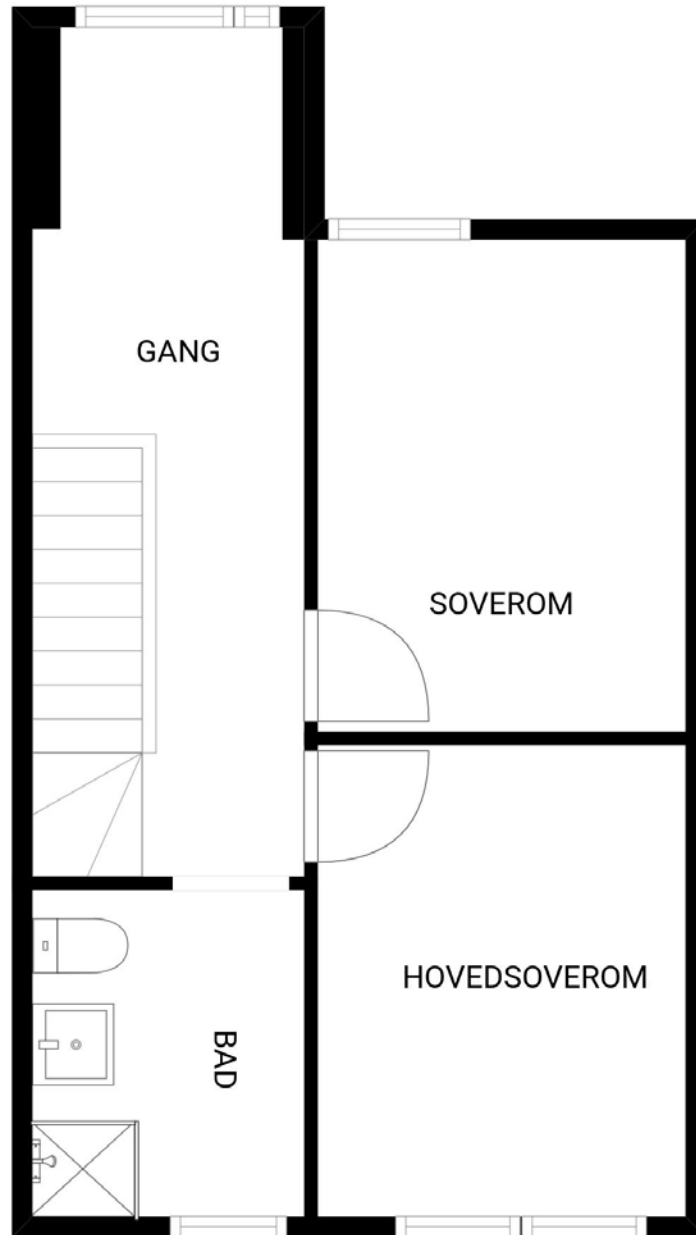
Sameiet har 8 biloppstillingsplasser. 5 av disse er i garasjekjeller og 3 er tiltenkt utendørs.



Hver enkelt seksjon har bod i kjeller.



Plantegning snr. 10, 1.etg. (Snr. 11 er lik men speilvendt)



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning snr. 10, 2.etg (Snr. 11 er lik men speilvendt)

Vedlegg

Prosjektbeskrivelse
for
**Eierseksjonssameiet Just Broch
14-16**

Just Broch Gate 14-16
2321 Hamar

PROSJEKTBEKRIVELSE PR. 15.04.2025

PROSJEKTET

Boligene er oppført på gnr. 1, bnr. 7479 i Hamar kommune. I tillegg er sameiet eier av gnr. 1, bnr. 7480, som består av en lekeplass.

Etterfølgende beskrivelse representerer boligene og beskriver de bygnings- og installasjonstekniske kvalitetene som er innarbeidet i prosjektet. Vi gjør oppmerksom på at enkelte detaljer kan bli endret i forbindelse med slutføring av prosjektet.

TEGNINGSGRUNNLAG

Tegninger i målestokk 1:100 viser plan, fasader og snitt. Oppføringen kan ha ført til mindre justeringer av vegger som har skapt endringer på oppgitt romareal. Samtlige leiligheter kontrollmåles av takstmann før salg.

BESKRIVELSE AV UTEAREALET

Det henvises til vedlagte situasjonsplan som viser hvordan byggene er plassert på tomten og hvordan hage og parkeringsareal er planlagt. Utomhus arealer er i all hovedsak opparbeidet iht. situasjonsplanen, men noen mindre avvik vil/kan forekomme.

Inngjerding

Eiendommen er i dag delvis inngjerdet. Det blir sameiets ansvar i å eventuelt rehabilitere gjerdet etter at overtagelsen er avholdt.

Grøntanlegg

Tomten, og tilhørende gårds- og bruksnummer opparbeides i henhold til situasjonsplanen, sett bort fra enkelte avvik.

Det er kjøpers ansvar å sørge for nødvendig vanning og nødvendig vedlikehold fra overtagelsen. Selger har ingen ansvar for hvordan grøntarealer tilvokses.

Søppelhåndtering

Eiendommen omfattes av den kommunale avfallshåndteringen. Det vil etableres felles søppeldunker på søndre del av tomten mot Just Brochs Gate 12.

Utebelysning

Det monteres utebelysning i svalganger og andre fellesarealer.

GRUNN OG FUNDAMENTER

Byggene fundamentes på forskriftsmessig og forsvarlig måte i henhold til TEK 17. Ringmuren isoleres utvendig, innvendig pukkes sålen opp, bunnledninger legges, gulv isoleres før evt. radonsperre legges før det påstøpes betong. Byggets første etasje i Just Brochs Gate 16 er utført med plasstøpt betong og isolert med XPS med påstøp. Resterende etasjeskiller er konstruerte med trevirke.

TAK OG TAKTEKKING

Takkonstruksjonen leveres og dimensjoneres etter tekniske forskrifter og kommunale snølastbestemmelser. Tak er tekking med Isola takbelegg.

Det gjøres oppmerksom på at det enkelte vintre vil oppstå situasjoner med store snømengder, tining og isdannelse. Utbygger oppfordrer sameiet til å være våken og vurdere måking av taket slike vintre.

Vindskibord leveres med sort beslag. Gavlutstikk leveres med kubbinger og underkledning. Typegodkjente taktrinn/stige/Plattform til rømning fra tak i Just Brochs Gate 16. Leveres i sort farge som standard.

TAKRENNER OG BESLAG

Takrenner, rennekroker, bordtakbeslag, nedløpsrør og holdere for nedløpsrør leveres overflatebehandlet i sort farge av stål/aluminium.

TERRASSER/BALKONG/SVALGANG/TRAPPER

Tre-plattinger, Svalganger og trapper levers i royalimpregnert trelast.

Impregnert trelast bør males/overflatebehandles ved jevne mellomrom, men det er anbefalt å vente ett år slik at fuktighet har fått trengt ut.

Rekkverk

Rekkverk leveres ferdig malt i tre med spiler.

Laminat

Det leveres laminat av type i henhold til romskjema. Laminat legges i henhold til leverandørs anvisninger. På betonggulv legges det en 0,2 mm plastfolie i tillegg. Der det er gulvvarme er produkt tilpasses dette. Mindre periodiske forandringer som krymping, svelling, kuling og knirk må forventes og aksepteres, da produktet er basert på det levende materialet trevirke er. Noen sprekker kan bli opptil 1 mm under fyringssesongen

Gulv i bad

Betong i 1. etg og bjelkelag med gipsplater og avretting i 2. etg. Gulvene avsluttes med våtromsgodkjente fliser. I bad brukes benyttes dusjgruber, nedsenket gulv i dusjsonen.

HIMLING

Diffusjonssperre av plastfolie leveres til himlinger mot «kaldt loft» eller yttertak – ikke til etasjeskiller.

Himling i bolig

Nedlekting og sparklet og malt gipsplate, farge i henhold til romskjema.

DØRER/VINDUER

Dører og vinduer leveres i henhold til gjeldene krav og forskrifter.

Innvendig dører leveres med hvitmalt karm.

Inngangsdører settes inn på byggeplassen. Til alle vinduer og balkongdører leveres 3-lags glass. Vinduer med god isolasjonsevne vil ved enkelte værforhold dugge utvendig.

Harpiksgjennomslag kan gi gulning. Flikking og toppstrøk må besørges av kunde.

Vindu levert av H-Vinduet Fjerdingstad.

Takvindu levert av Velux.

Ytterdør

Ytterdør leveres i henhold til fasadetegning. Isolert og lik farge innvendig og utvendig.

Døren leveres med tetningslister, hardvedterskel, FG-godkjent lås, låskasse med sylinder og matt forkrommet håndtak.

TRAPPER

Innvendig trapp leveres i åpen utførelse, med eiketrinn og hvitmalt vanger og gelender.

Trapper er levert av Espa snekkerverksted.

KJØKKEN, BAD OG GARDEROBER

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning er levert av Ikea.

Hvitevarer fra Borch og Electrolux.

Hvitevarer

Kjøkken leveres med følgende hvitevarer

- Kjøøl/fryseskap
- Stekeovn
- Koketopp
- Oppvaskmaskin.

Kjøkkenventilator kjøkken

Kjøkkenventilator er øvert av Flexit der en del av aggregatet til den balanserte ventilasjonen, resterende ventilatorer er levert av Ikea.

Baderomsinnredning

Baderomsinnredning i Eik: Nordic Baderomsinnredning 60 Eik.

Baderomsinnredning Beige: Altena Malin 60 cm

Garderobe

Garderobeskap ikke leveres i dette prosjektet.

BALANSERT VENTILASJON

Balansert ventilasjon leveres i henhold til teknisk forskrift. Hver enkelt enhet har sitt eget aggregat. Enkelte steder er det nedforede himlinger eller synlige innkassinger av kanaler.

Ekstra frisklufttilførsel kan være nødvendig ved bruk av kraftig kjøkkenventilator. Dette kan være å sette vindu i luftstilling. Ventilasjonsanlegget må vedlikeholdes i henhold til leverandørens anvisninger

BRANNVERN

Det leveres 1 stk. røykvarsler til hver leilighet, 2 stk. der leilighetene går over 2 etasjer. Det leveres også 1 stk. 6 kg brannslukningsapparat til hver boenhet.

ELEKTRIKERARBEIDER

Elektrisk installasjon leveres i henhold til NEK 400. Anlegget leveres fra og med utvendig tilkoblingssskap. Sikringsskapet plasseres fortrinnsvis i vindfang, gang eller bod. For hver boenhet leveres ett sikringssskap med overbelastningsvern (hovedsikringer), overspenningsvern, automatsikringer, og nødvendige jordfeilbrytere. Alle stikkontakter leveres barnesikre, unntatt til komfyr, kjøleskap og ventilasjonsvifte. Alle brytere og stikkontakter er i hvit farge.

Ledninger legges skjult i vegger og himlinger av tre, unntatt lydvegger og lydhimlinger.

Vær oppmerksom på at en del elektrisk utstyr og lamper må monteres av autorisert installatør.

Sikringssskap

På boliger med mer enn en boenhet vil måler være tilgjengelig i eget skap på utsiden av bygget.

Kurssikringer

Alle kurssikringer i sikringssskapet leveres som 2-polet jordfeilautomat. Standardleveranse er i henhold til gjeldende normer og dimensjoneres etter dette.

Belysningsutstyr

God standard lysarmatur i tak til alle rom. Stue/kjøkken/bad leveres med spotlights. Spotter integreres i taket som gjør at belysningen blir jevn i hele rommet.

RØRLEGGER-ARBEIDER

Rørleggerarbeidet utføres av autorisert rørlegger. Leveranse inkluderer innvendig Nødvendige bunnledninger og tilførselsledninger for fremføring av varmt og kaldt vann under støpte gulv ved plate på mark samt muffe for el. jording er besørget og bekostet av utbygger.

Gulvvarme:

Det er installert eget anlegg for bergvarme, dette er lokalisert i teknisk rom i Just Brochs Gate 16. Det er lagt vannbåren varme i gulv i under-, første- og andreetasje.

Sanitærutstyr

Sanitærutstyr i hvit farge som standard.

Forgreininger for varmt og kaldt vann

Leveres i utførelse «rør i rør». Rørene legges skjult i støpt gulv, i trevegger eller i himlinger. Eventuelle rør på murvegg legges synlig. Det leveres skap til sammenkobling av kaldt og varmtvannsrør (rørfordelingssskap).

I noen tilfeller er det nødvendig å legge rørene innkledd i synlig kasse. Det benyttes rør i rør system.

Avløpsledninger

Leveres i plast. Leveres komplett fra oppstikk i henhold til grunnmurstegningen. Avløpsrør som føres gjennom annen boenhet leveres i støydempende materiale. Rør for innvendige taknedløp leveres i støydempende materiale.

Utstyr

Utstyr til hver enkelt bolig.

Utstyrsoversikt:

- Veggbatteri med termostat og dusjstyr
- Dusjvegger 90x90 cm dusjhjørne i glass
- Servant
- Servantbatteri
- Veggmontert klosett med sete og lokk
- Gulvsluk (gjelder for bad)
- Kran for vaskemaskin
- Avløp med trakt for vaskemaskin
- Kjøkkenbatteri med svingbar kran
- Tilkobling av benkebeslag.
- Vannmåler leveres av Hamar Kommune og monteres av rørlegger

DIVERSE

- Garasjeporter leveres av Hørmann.

Romskjema

Rom	Gulv	Vegg	Himling
Bod	Laminatgulv	Sparklet og hvitmalt gipsplate	Sparklet og hvitmalt gipsplate
WC	Gulvflis, 60X60	Sparklet og hvitmalt gipsplate	Sparklet og hvitmalt gipsplate
Bad	Gulvflis, 60X60 5X5 dusjsone	Veggflis 60x60	Sparklet og hvitmalt gipsplate
Stue/Kjøkken/trapp	Laminatgulv	Sparklet og hvitmalt gipsplate	Sparklet og hvitmalt gipsplate
Soverom (alle)	Laminatgulv	Sparklet og hvitmalt gipsplate	Sparklet og hvitmalt gipsplate
Kontor/loftstue	Laminatgulv	Sparklet og hvitmalt gipsplate	Sparklet og hvitmalt gipsplate
Garasje	Betonggulv	Betong	Betong
Bodaeral	Betonggulv	Betongvegger og Malt fiberplater	Betong

- Parkettgulv av 1-stavs Laminat.
- Himling leveres sparklet og hvitmalt i fargen Hvit NCS S0500-N
- Listverk, panel utføring og dører leveres i fargen NCS S0500-N

Flis- og gulvtyper

Bad og WC:	Artic Ice Grey 60X60
Dusjsone:	Mosaic Artic Ice Grey 5X5
Gulv:	Swiss Ascona Oak 10mm, Wide Long.

Maler- og tapetsererarbeider

Ansvarlig utførende er ansvarlig for at materialer og utførelse er i samsvar med tekniske forskrifter. «Heksesot» kan oppstå på malte flater. Dette er en kjemisk reaksjon som gir mørk klebrig overflate, og som kan skyldes manglende oppvarming og uttørring i og etter byggeperioden. «Heksesot» kan oppstå etter byggeperioden. Utbygger påtar seg ikke noe ansvar hvis dette skulle oppstå.

Alle malte flater leveres i henhold til klasse K2 i NS 3420-T: 2019. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ved bruk av kvalitetsklasse K2 må påregnes synlige strukturforskjeller mellom sparklede og ikke-sparklede flater. Klasse K3 er høyeste klasse og kan bestilles som tilvalg.

Utvendig panel leveres med to strøk systembehandlet kledning.

Fargekoder

Utvendig panel og rekkverk:	Oker Jotun 853 Grønnoker
Vindu/dører	Mørk Grå RAL7021
Takpapp:	Sort
Murpuss	Grå

Innvendig himling:	Hvit NCS S0500-N
Vinduskarmer:	Hvit NCS S0500-N
Innvendige vegger:	Hvit NCS S0500-N

Vask av leiligheten ved overtagelse

Leiligheten leveres utvasket av profesjonelt vaskebyrå. Kvalitet på utvaskingen er det som betegnes som en «byggvask».

Det gjøres spesielt oppmerksom på at en «byggvask» ikke er det samme som «rundvask» som benyttes ved utvasking av brukte boliger.

FDV dokumentasjon

FDV dokumentasjon oversendes/tilgjengeliggjøres ved overtakelse.

Tilvalg

Leilighetene selges ferdig utformes, og tilvalg vil ikke være aktuelt. Selger kan likevel bistå/komplementere kjøkken eller annet.

Bredbånd, kabel-TV

Alle leiligheter vil klargjøres for bredbåndstilkobling/fiber og kabel-TV.

Referanser

Dersom noe av innholdet i denne leveransebeskrivelsen er uklar eller motstridende vises det til aktuelle forhold på visninger.

Prisliste med nøkkelinformasjon - Just Brochs gate 14 og 16

Dato: 23.05.2025

Snr	Etasje	Soverom	Bra-i	Bra total*	ALH**	P-plass
1	Sokkeletasje	1	35 m ²	37,5 m ²		
2	Sokkeletasje	1	35 m ²	39 m ²		
3	1. etasje	1	37 m ²	39,5 m ²		
4	1. etasje	1	37 m ²	39,5 m ²		
5	2. etasje	1	34 m ²	36,5 m ²	3 m ²	
6	2. etasje	1	34 m ²	36,5 m ²	4 m ²	
7	1. etasje	3	85 m ²	87,5 m ²		Ja
8	1. etasje	3	85 m ²	87,5 m ²		Ja
9	2. og 3. etasje	2	68 m ²	73 m ²	11 m ²	Ja
10	2. og 3. etasje	2	75 m ²	80 m ²	6 m ²	Ja
11	2. og 3. etasje	2	75 m ²	80 m ²	6 m ²	Ja
12	2. og 3. etasje	2	68 m ²	73 m ²	11 m ²	Ja






* Inkluderer bod i sokkeletasje

** Areal med lav takhøyde (ikke måleverdig areal)

Snr	Pris	Dokumentavg.	Øvrige omkostn.*	Pris inkl. omk	Felleskostn.	Seksjonsbrøk
1	kr 2 400 000	kr 5 400	kr 19 795	kr 2 425 195	kr 2 845	36/664
2	kr 2 400 000	kr 5 400	kr 19 795	kr 2 425 195	kr 2 845	36/664
3	kr 2 600 000	kr 5 550	kr 19 795	kr 2 625 345	kr 2 892	37/664
4	kr 2 600 000	kr 5 550	kr 19 795	kr 2 625 345	kr 2 892	37/664
5	kr 2 800 000	kr 5 100	kr 19 795	kr 2 824 895	kr 2 751	34/664
6	kr 2 800 000	kr 5 100	kr 19 795	kr 2 824 895	kr 2 751	34/664
7	kr 4 200 000	kr 12 650	kr 19 795	kr 4 232 445	kr 5 095	84/664
8	kr 4 400 000	kr 12 650	kr 19 795	kr 4 432 445	kr 5 095	84/664
9	kr 3 800 000	kr 9 925	kr 19 795	kr 3 829 720	kr 4 251	66/664
10	kr 4 300 000	kr 11 275	kr 19 795	kr 4 331 070	kr 4 673	75/664
11	kr 4 300 000	kr 11 275	kr 19 795	kr 4 331 070	kr 4 673	75/664
12	kr 4 100 000	kr 9 925	kr 19 795	kr 4 129 720	kr 4 251	66/664

* I tillegg kommer eventuell Boligkjøperforsikring HELP og Pluss

Arealmålingsrapport

-  2 boenheter i 1.etasje
-  4 boenheter i 2 og 3.etasje
-  Just Brochs gate 16A, 16B og 16C, 2321
HAMAR
-  HAMAR kommune
-  # gnr. 1, bnr. 7479



Befaringsdato: 22.04.2025

Rapportdato: 29.04.2025

Oppdragsnr.: 14566-1817

Referansenummer: XU4226

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli

Vår ref:



Gyldig rapport
29.04.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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



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

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

Sørli Takst AS

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.

Rapportansvarlig

Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

97 12 29 16



Bygninger på eiendommen

2 boenheter i 1.etasje

**Anvendelse**

Ubebodd. Ikke ferdigstilt.

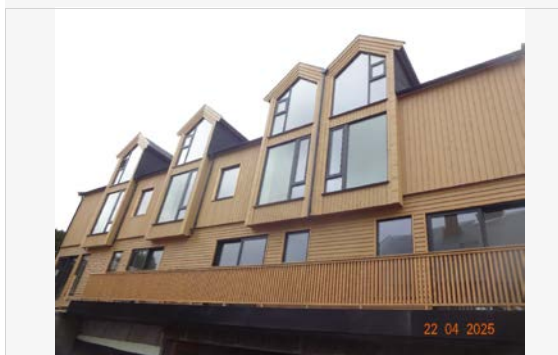
Byggeår

2025

Kommentar

Eiendomsverdi.no

4 boenheter i 2 og 3.etasje

**Anvendelse**

Ubebodd. Ikke ferdigstilt.

Byggeår

2025

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

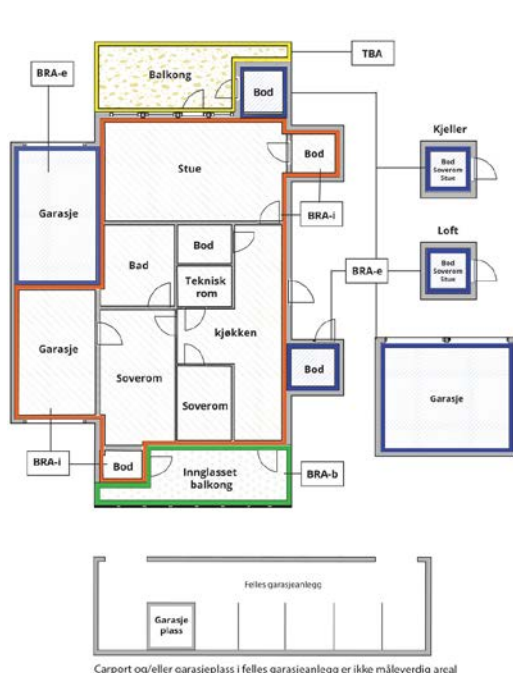
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2 boenheter i 1.etasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leiligheten i 1.etasje mot øst	85			85	
Leiligheten 1.etasje mot vest	85			85	
SUM	170				
SUM BRA	170				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leiligheten i 1.etasje mot øst	Entré/stue/kjøkken, Soverom, Bad, Soverom 2, Soverom 3, Teknisk rom		
Leiligheten 1.etasje mot vest	Entré/gang/stue/kjøkken, Teknisk rom, Soverom, Bad, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.
Balkong var ikke ferdigstilt ved befaring, TBA er ikke målt.
Bodrom i underetasje var ikke ferdigstilt ved befaring. Arealet av bodrom er ikke målt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

4 boenheter i 2 og 3.etasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Leiligheten i 2.etasje mot øst	41			41			41
3.etasje	27			27		11	38



Midtre leilighet i 2.etasje	42		42			42
3.etasje	33		33		6	39
Midtre leilighet i 2.etasje	42		42			42
3.etasje	33		33		6	39
Leiligheten i 2.etasje mot vest	41		41			41
3.etasje	27		27		11	38
SUM	286				34	320
SUM BRA	286					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leiligheten i 2.etasje mot øst	Entré/stue/kjøkken, Bad		
3.etasje	Gang/stue, Soverom, Soverom 2, Toalettrom		
Midtre leilighet i 2.etasje	Entré/stue/kjøkken, Bad		
3.etasje	Gang/stue, Soverom, Soverom 2, Bad		
Midtre leilighet i 2.etasje	Entré/stue/kjøkken, Bad		
3.etasje	Gang/stue, Soverom, Soverom 2, Bad		
Leiligheten i 2.etasje mot vest	Entré/stue/kjøkken, Bad		
3.etasje	Gang/stue, Soverom, Soverom 2, Toalettrom		

Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i leilighetene i 3.etasje.

Balkong var ikke ferdigstilt ved befaring, TBA er ikke målt.

Bodrom i underetasje var ikke ferdigstilt ved befaring. Arealet av bodrom er ikke målt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2 boenheter i 1.etasje	162	8
4 boenheter i 2 og 3.etasje	288	0

Kommentar

2 boenheter i 1.etasje

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.
Balkong var ikke ferdigstilt ved befaring, TBA er ikke målt.
Bodrom i underetasje var ikke ferdigstilt ved befaring. Arealet av bodrom er ikke målt.

4 boenheter i 2 og 3.etasje

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.
Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i leilighetene i 3.etasje.
Balkong var ikke ferdigstilt ved befaring, TBA er ikke målt.
Bodrom i underetasje var ikke ferdigstilt ved befaring. Arealet av bodrom er ikke målt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
22.4.2025	09:00:00	12:00:00	Erik Sørli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	7479		1167 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Just Brochs gate 16A, 16B og 16C

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Just Brochs Gate AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori. Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Personvern

iVerdi AS, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her

[Personvernerklæring - iVerdi](#)

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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

Egne forutsetninger

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i leilighetene i 3.etasje.

Balkong var ikke ferdigstilt ved befaring, TBA er ikke målt.

Bodrom i underetasje var ikke ferdigstilt ved befaring. Arealet av bodrom er ikke målt.

VEDTEKTER

for

Sameiet Just Brochs Gate 14-16

(org. nr. <organisasjonsnummer>)

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Just Brochs Gate 14-16. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 12 boligseksjoner på eiendommen gnr. 1, bnr. 7479 i Hamar kommune. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- annet

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Sameiebrøken for boligseksjonene tar utgangspunkt i areal BRA for bruksenhetens hoveddel, mens næringsseksjonene tar utgangspunkt i BTA for bruksenhetens hoveddel. I sameiebrøken medregnes ikke tilleggsdeler, herunder arealer på terrasse/balkong osv.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller 2 sammenslutninger

med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal vedrehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer x parkeringsplasser.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap. Styret kan tildele parkeringsplasser til alle seksjonseiere. Den enkelte parkeringsleier kan ikke overlate bruken av parkeringsplassen til andre.

4-3 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

4-4 Kostnadsfordeling

Styret kan fastsette månedlig akonto beløp som skal dekkes av den enkelte parkeringsleier. Kostnadene fordeles på garasjeleierne med like stor del per plass.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(3) Forbruk av varme, varmtvann og kaldtvann blir målt med individuelle målere og fordeles internt i sameiet etter faktisk forbruk. Avregning mot innbetalt a konto beløp fra seksjonseierne gjøre en gang i året. Kostnader for varme til fellesarealer, rørtap frem til den enkelte leilighet etc. blir belastet boligsameiets felleskostnader og fordelt mellom boligene etter den ordinære sameiebrøken.

(4) Kostnader til styrehonorar, forretningsførsel, revisjon og kabel-TV/bredbånd fordeles likt på hver seksjonseier. Avtaler med leverandører angående utvidede leveranser dekkes av den enkelte seksjonseier.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2-4 medlemmer og kan ha inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets eventuelle årsberetning
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går

ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, beslutes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående. Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.



Hamar kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/7479
Adresse: Just Brochs gate 14A
Dato: 08.05.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for særskilt angitt almennyttig formål
-  Kjøreveg
-  Gate med fortau
-  Gang-/sykkelveg
-  Gatetun
-  Parkeringsplass
-  Friområder
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  Forretning/Kontor/Industri

Reguleringsplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse
-  Forretning/kontor/industri
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius



HAMAR KOMMUNE

BESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET DISEN GÅRD

Arkivopplysinger:

Saksbeh.:	Arkivsaknr.:	Journalnr:
PJO	L12	01/00459

Opplysninger om bestemmelsene:

Bestemmelser datert:05.12.01	Sist revidert: 23.11.01
------------------------------	-------------------------

Opplysninger om plankartet:

Plankart datert:31.10.00	Sist revidert: 23.11.01
--------------------------	-------------------------

KOMMUNESTYRETS**VEDTAK: Vedtak:**

Med hjemmel i plan - og bygningslovens § 27-2, vedtar kommunestyret endret reguleringsplan for et område på Disen, datert 31.10.00 og sist revidert 23.11.01, med tilhørende reguleringsbestemmelser, sist revidert 23.11.01.

Enstemmig vedtatt.

Planen opphever deler av plan nr.:	Vedtatt:
------------------------------------	----------

Kommunestyrets vedtak bekreftes:

ordfører

HAMAR KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser

REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET DISEN GÅRD

Endring av : REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET DISEN GÅRD,
vedtatt i Hamar kommunestyre 14.06.88 HAMAR.

Innledning.

Reguleringsendringens formål er å legge til rette arealer for ytterligere boligutbygging, ivareta kulturinteressene i området og ta hensyn til friareal/lekeplass i planen.

Ved nybygging/opprustning av bygninger som skal brukes til bolig, skal det treffes nødvendige tiltak av helsemessige hensyn med tanke på alunskiferen i grunnen i planområdet.

1. Fellesbestemmelser.

Ny bebyggelse og spesielt området B3 og B6 skal gjennom materialvalg, form, farge m.m. utbygges slik at området får et helhetlig og harmonisk uttrykk. Jfr.plbl § 74 nr.2.

Bygningene skal så langt det er mulig tilpasses eksisterende bebyggelse i området, spesielt hva angår utforming av bebyggelse, materialbruk, fargesetting mv.for å kunne oppnå at området framstår med et helhetlig og harmonisk uttrykk.

Tilsvarende hensyn skal også vektlegges ved eventuell om- og/eller påbygning av eksisterende bygninger.

Boligbebyggelse skal ha tilgang på oppstilling på areal for 1 bil pr.bolig pluss 1 bil pr. bolig for besøkende innenfor reguleringsområdet.

Bebyggelse på arealene for allmenntilleg/ kulturområde skal ha 1 biloppstillingsplass pr. 50. m2 gulvareal innenfor reguleringsområdet.

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter.

Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, j.fr. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

2. Boliger.

Områdene B1, B2 og B5 nyttes til bolig med en tomteutnyttelse inntil 2 etasjer.

Maksimal tomteutnyttelse er 30%.

Området B3 nyttes til boligbebyggelse med en maksimal tomteutnyttelse på 60%.

Områdene B4 og B6, som delvis er nye utbyggingsområder, skal nyttes til boligbebyggelse med en maksimal tomteutnyttelse på henholdsvis 40 % og 60%. Gesimshøyde - Gc - skal ikke overstige 6 meter over gjennomsnittelig terreng rundt bygningene.

3. Område for bygninger med allmenntilleg formål.

Områdene S-A1, S-A2 og A-3 skal nyttes til bygninger med kulturelt formål i form av produksjons-, verksted-, atelier-lokaler og kontorer. I områdene S-A1 og S-A2 tillates boliger som er tilknyttet det kulturelle formålet.

I områdene S-A1 og S-A2 er maksimal tomteutnyttelse 60%.

Området A-3 skal ha en tomteutnyttelse som ikke overstiger 115% og en gesimshøyde Gc som ikke overstiger 6 meter over gjennomsnittelig terreng rundt bygningen.

Området A4 reguleres for naturmedisinsk senter. Eksisterende bolighus tillates fortsatt nytt til bolig. På området tillates ellers bygninger for tjenesteyting, kursvirksomhet, dyrking av medisinske urter med tilhørende fremstilling av preparater, samt annen aktivitet med naturlig tilknytting til reguleringsformålet. Bebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer. Maksimal tomteutnyttelse er 15 %.

4. Offentlige trafikkområder.

I trafikkområdene skal det anlegges kjøreveger, kjørbare gangveg og gatetun slik plankartet viser. Kommunen kan tillate at trafikkarealer beplantes. Kjørbare gangvei skal nyttes som adkomst for boligene i felt B1.

5. Friområder.

Områdene F1 og F2 skal nyttes til turveg. Området F3 skal være offentlig friområde. Området skal sikre fri ferdsel mellom bebyggelsen og Flagstadelva, og kan brukes til lek og andre friluftaktiviteter.

Rekkefølge: For å bedre lekeplassestilbudet i området, pålegges utbygger av område B6 å opparbeide en lekeplass for småbarn. Lekeplassen skal være opparbeidet før boligene i område B6 tas i bruk. Lekeplassen skal ha et areal på 150 - 200 m² og kan plasseres på området F3. Plassering og plan for lekeplassen skal godkjennes av kommunen. Plan for opparbeidelse av lekeplass forutsettes fremmet parallellt med rammesøknad for område B6.

I området tillates oppført bygninger som har naturlig tilknytting til områdets bruk som friområde.

6. Felles areal for flere eiendommer.

Fellesareal FA1 skal nyttes til felles oppholds- og lekeareal for områdene S-A1 og S-A2. Fellesareal FA2 skal nyttes til felles adkomst for områdene S-A1,S-A2 og B1.

Vision International, Hamar 23/11-2001, rev. 05.12.01

Budsjettforslag

Just Brochs Gate

		Budsjett
INNETEKT		
3600	Driftskostnad	238 116
3600	Driftskostnad likt	94 550
3620	TV / Bredbånd	72 000
Sum inntekt		404 666
KOSTNAD		
5330	Styrehonorar	-16 000
5400	Arbeidsgiveravgift styrehonorar	-2 300
6200	Strøm- og energikostnader	-12 000
6310	Vaktmester	-8 000
6329	Kommunale avgifter	-26 952
6329	Vann og avløp årsgebyr	-31 464
6361	Fast renhold	-5 000
6390	Andre driftskostnader	-12 000
6391	Snømåking, strøing, feiing	-20 000
6420	Bevar HMS	-5 500
6601	Vedlikehold	-20 000
6660	Avsetning fremtidig vedlikehold	-30 000
6710	Forretningsførerhonorar	-76 250
6714	Andre tjenester	-7 200
6951	TV/Bredbånd	-72 000
7500	Forsikringer	-50 000
Sum kostnad		-394 666
Driftsresultat		10 000
FINANSPOSTER		
Netto finansposter		0
Årsresultat		10 000
8980	Overført sameiekapital	10 000
Sum overføringer		10 000
Bedring/bruk av arbeidskapital (+/-)		
1929	Bedring av arbeidskapital	10 000
ARBEIDSKAPITAL		
Årsresultat		10 000
1561	Varme, kostnad til avregning	-71 712
1562	Varmtvann, kostnad til avregning	-39 840
1563	Kaldtvann, kostnad til avregning	-23 904
2966	Akonto varme	71 712
2969	Akonto varmtvann	39 840
2972	Akonto kaldtvann	23 904
Endring arbeidskapital		10 000

Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i ett år.
 Budsjettet er utarbeidet av Usbl basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normal tall fra tilsvarende eiendommer som forvaltes av Usbl. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører sameiet

Nabolagsprofil

Just Brochs gate 14A - Nabolaget Rollsløkka/Disen - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Just Brochs gate	3 min
Totalt 10 ulike linjer	
0.2 km	
Hamar stasjon	24 min
Linje F6, RE10, RE11, R60	
1.7 km	
Oslo Gardermoen	56 min

Skoler

Rollsløkken skole (1-7 kl.)	16 min
252 elever, 15 klasser	
1.2 km	
Ridabu skole (1-7 kl.)	4 min
296 elever, 17 klasser	
2.2 km	
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min
353 elever, 24 klasser	
1.4 km	
Ener ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
334 elever, 18 klasser	
2.5 km	
Hamar katedralskole	7 min
1300 elever	
3.5 km	
Wang Toppidrett Hamar	9 min

Ladepunkt for el-bil

Hamar Vandrehjem - Vikingskipet	10 min
---------------------------------	--------

«Det er bare hyggelige folk, og barn i nesten hvert hus.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

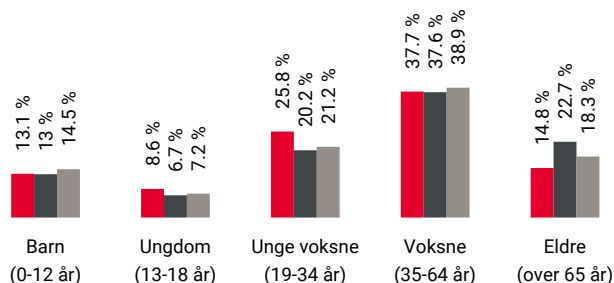
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rollsløkka/Disen	1 052	492
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager


Hempa barnehage (1-5 år)	9 min
57 barn	
0.7 km	
Hvitveisen barnehage (1-5 år)	14 min
61 barn	
1 km	
Hamarbarnehagen (1-5 år)	16 min
65 barn	
1.2 km	


Dagligvare


Rema 1000 Hamar Briskeby	7 min
Kiwi Cc Mart'n Hamar	13 min

Primære transportmidler









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

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 90/100

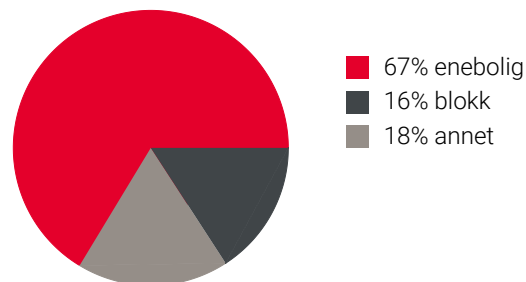
 **Gateparkering**
Lett 83/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 82/100

Sport

-  Disen ball-løkke 6 min 
Ballspill 0.4 km
-  Vikingskipet, fotballhall 12 min 
Fotball 0.9 km
-  EVO Hamar 13 min 
-  PDL Center Hamar 21 min 

Boligmasse







«Et rolig og meget trygt område å bo i.
Sentralt og flott beliggenhet.»

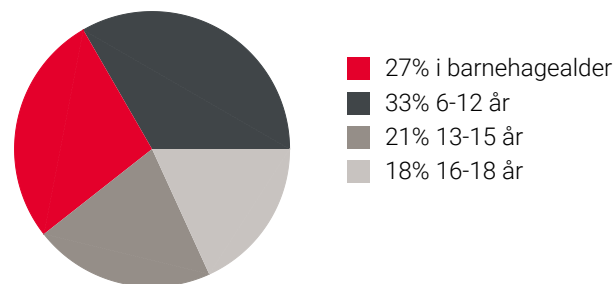
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  CC Mart'n 13 min 
-  Apotek 1 Østbyen 13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

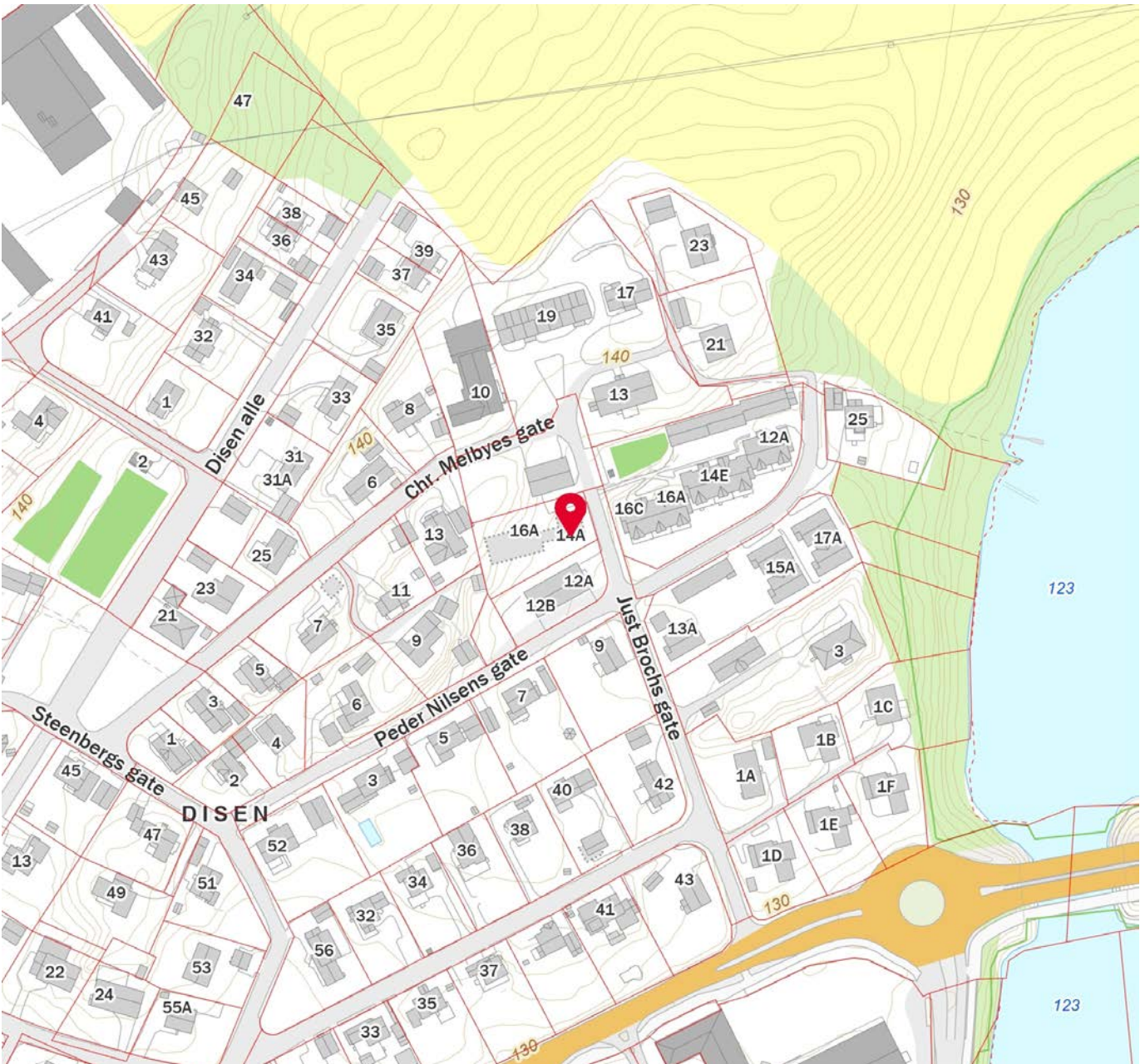
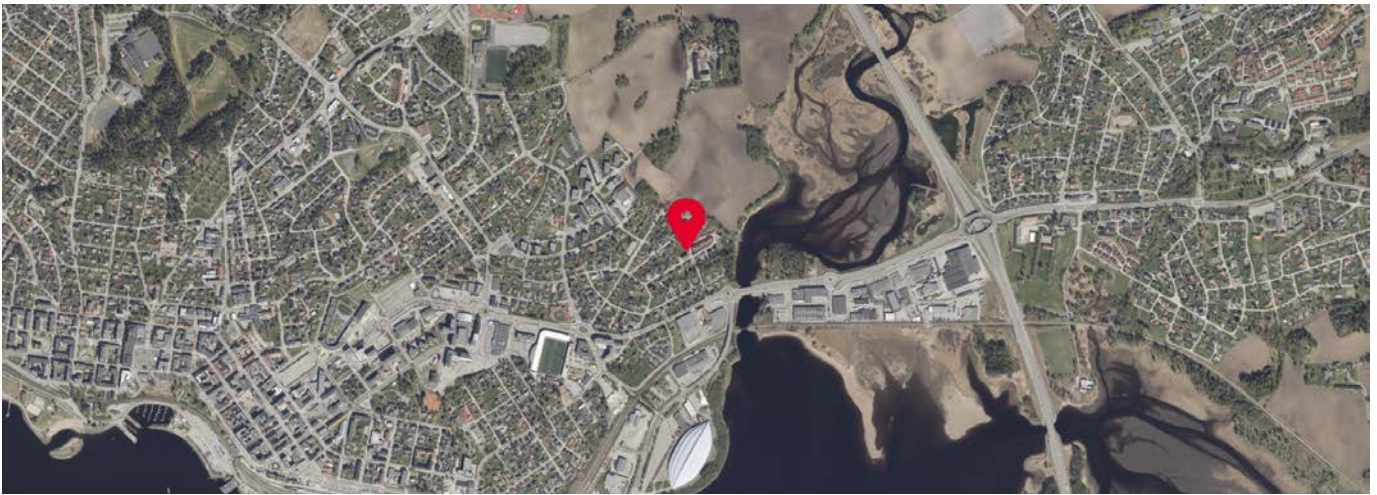


0% 46%

-  Rollsløkka/Disen
-  Hamar
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.



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

TEGNINGSSKJEMA/KJØPSBEKREFTELSE

For kjøp av leilighet i prosjektet Just Brochs gate 14 og 16, Snr. _____ (fyll inn seksjonsnummer)

Hoved-/prosjektoppdragsnr: 1213255026

Kjøpesum for leiligheten:

Kr. ihht prislister

+ omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgave datert 13.08.2025

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon	Referanse & tlf.nr.	
		kr
Egenkapital:		kr
Totalt:		kr

EGENKAPITALEN BESTÅR AV : Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom
 Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Undertegnede er innforstått med at jeg med min signatur på dette tegningsskjemaet/denne kjøpsbekreftelse er bundet til denne handel. Undertegnede er innforstått med at det må vedlegges gyldig legitimasjon ved overlevering til meglerforetaket.

Undertegnede er kjent med at det ikke eksisterer angrefrist ved kjøp av fast eiendom. Det er heller ikke tatt noen forbehold fra undertegnede vedrørende finansiering, salg av bolig etc.

Navn:	Navn:
Personnr:	Personnr:
Adr:	Adr:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf: Mobil:	Tlf: Mobil:
E-mailadr:	E-mailadr:
Dato:	Dato:
Sign:	Sign:

Kontaktinfo:

Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS
Strandgata 61, 2317 Hamar

Kontaktperson:

Sindre Ilseth Heia - Mobil: 915 95 510 - Email: sindre.ilseth.heia@aktiv.no

Fredrik Lien - Mobil: 472 54 889 - Email: fredrik.lien@aktiv.no



aktiv.
Tar deg videre