



aktiv.

Olav Trygvasons gate 86H, 2319 HAMAR

MÆHLUMSLØKKA/HAMAR



Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

Fredrik Lien

Mobil 472 54 889

E-post fredrik.lien@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

Strandgata 61, 2301 Hamar. Tlf. 62 55 58 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 290 000,-
Fellesgjeld: Kr 470 916,-
Omkostn.: Kr 11 240,-
Total ink omk.: Kr 3 772 156,-
Felleskostn.: Kr 10 100,-
Selger: Kim Brandsnes

Boligtype: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2006
BRA/P-rom: 78 m²/74 m²
Tomtstr.: 7411 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 4, bnr. 183
Andelsnr.: 86308

Oppdragsnr.: 1213230002

Ditt nye hjem?

Lekker 3-roms leilighet med fin og rolig beliggenhet på Klukstuen. Leiligheten er nylig påkostet med bla. 1-stavs parkett, nye innerdører og nytt kvalitetskjøkken fra HTH. Stue og kjøkken er nymalt og leiligheten fremstår som meget tiltalende. Romslig og vestvendt balkong med god plass til utemøblene. Heis og garasjeplass. Ønsker du en enklere hverdag? Her kan du flytte rett inn! Velkommen til en hyggelig visning.

- Garasje med montert EL-bil lader.
- 2 soverom
- Nytt 1-stavs parkettgulv
- Nyere kjøkken fra HTH
- Praktisk planløsning
- Vestvendt balkong

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	16
Nabolagsprofil	29
Takstrapport	32
Egenerklæringsskjema	53
Budskjema	65

Viktig informasjon!

Om boligen

Areal

P-rom: 74 m²

Bruksareal

3. etasje: 78 kvm

Primærrom

3. etasje: 74 kvm Gang, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.

Sekundærrom

3. etasje: 4 kvm Bod

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget på ca. 7411 m². Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Mæhlumsløkka med korte avstander til nærbutikk, lekeplass, barnehager og skoler. Til sentrumskjernen er det ca. 3 km der du finner alt av butikker, restauranter, treningssenter og kulturtilbud. Klukhagen friarealer ligger like bak boligblokken og har fine turstier om sommeren og skiløyper om vinteren.

Kort avstand til kollektiv transport og i sentrum er det togforbindelser til Oslo, Gardermoen og Trondheim. Det er ca. 2,1 km til CC Hamar som er byens største kjøpesenter. Til Ankerskogen svømmehall er det ca. 1,6 km.

Til Solvang barnehage er det 700 meter. Til Lundbo barnehage er det ca. 1 km.

Hvitveisen barnehage ligger ca. 1,3 km unna leiligheten. Solvang barneskole ligger 600 meter unna. Rollsløkken barneskole ligger 1,3 km unna. Til Børstad ungdomsskole er det ca. 1 km.

Til Hamar katedralskole er det ca. 2,2 km. Til Kiwi Mæhlumsløkka er det 6 minutter å gå.

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Trond Vangen.

Grunnmur/ringmur utført med antatt plasstøpte betongkonstruksjoner. Gulv på grunn og etasjeskillere av betong. Bygningen er oppført i betong- og stålkonstruksjoner. Utvendige fasader av trepanel og felter med fasadeplater.

Malte trevinduer med flerlags isolerglass. Glassenes produksjonsår er: 2005 Vinduene

har utvendig vannbrett m/ beslag. Bygningen har malt hoved ytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Ytterdører er kun kontrollert for innvendig tilstand.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG). For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Manglende rapport og/eller vedlikeholdsplaner for fellesdelene på bygget tilsier en TG2. Slike vedlikeholdsplaner utarbeides i mange tilfeller senere i bygningens levetid da behovet for kartlegging ikke er like stort for et nytt bygg som det er på et eldre bygg.

Våtrom: Slik, membran og tettesjikt på bad. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsning.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Det er skiftet brytere og stikkontakter i sort utførelse i gang, stue og kjøkken. I tillegg er de montert inn dimmere og løsning til APP-styring. Arbeidet er gjort våren 2022. Utført av Edvardsen Elektro.

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

- Ja, Ladeboks for elbil er montert av borettslaget juni 2022.

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

- Ja. Det er lagt nye parkettgulv i gang, stue og kjøkken. I tillegg er det også lagt parkettgulv på soverommene. Gang, stue og kjøkken har nymalte vegger og tak, i tillegg til utskifting av dørblader og maling av karmen. Det er også satt inn nytt kjøkken fra HTH med integrerte hvitevarer. Arbeidet ble utført våren 2022.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder gang, bad, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning og innvendig bod. I tillegg følger utvendig bod og plass i felles garasjeanlegg.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapport fra takstmann. Fordelingen

mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet, uten at det er tatt hensyn til lover og/eller forskrifter. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktet «Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse».

Standard

Velkommen til Olav Trygvasons gate 86H. Fra felles inngangsparti og inngang kommer du inn i leilighetens lyse entré med omkleddingsmuligheter og plass til oppbevaringsmøbler. Det er ny parkett i samtlige rom. Stue og kjøkken er nymalt. Innvendige dørblad er skiftet og stikkontakter og brytere kan styres med app og har dimmeløsning.

Bad

Flislagt vegger og fliser på gulv med elektriske varmekabler. Baderomsinnredning med heldekkende servant med underskap. Badet er utstyrt med gulvmontert toalett og dusjsone med dusjvegg. Opplegg og plass til vaskemaskin.

Stue

Lys og fin stue med store vinduer. Plass til sofagruppe og tv-møbler. Spisegruppen er plassert ved den åpne kjøkkenløsningen. Adkomst til overbygget stor balkong.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning mot stuedel. Nydelig kjøkken levert av HTH. Kjøkkeninnredning med over- og underskap av laminerte skrog og mdf. fronter. Laminerte benkeplater med oppvaskkum og ett-greps armatur. Lysarmatur og kontaktpunkt over kjøkkenbenken. Integrerte hvitevarer herunder oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap med fryser.

Soverom

Leiligheten har to soverom. Det ene rommet er noe større enn det andre og har plass til dobbeltseng. Her er det romslig garderobeskap. Det andre rommet har plass til enkeltseng og oppbevaringsmøbler. Enkelt garderobeskap.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Garasje plass i felles garasjeanlegg. Parkering skjer ellers på felles parkeringsområder eller langs tilstøtende gater.

Forsikringsselskap

Landkreditt Forsikring, polisenummer 35378499

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2011 uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2031.

Energi

Oppvarming

- Vannbårene radiator koblet til fjernvarmeanlegg
- Elektriske varmekabler på bad

Energimerking

Grønn, D

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Formuesverdi primær

Kr 851 606 per 2021

Formuesverdi sekundær

Kr 3 065 782 per 2021

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og ev.t oppgradering av abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og

konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Per 01.01.2024 utgjør de månedlige felleskostnadene kr 10 100,-. Av disse går kr 674,- til á konto fyring, ca. kr 829,- til renter på fellesgjeld, ca. kr 2.418,- dekker avdrag på fellesgjeld, mens ca. kr 6.179,- dekker bla. kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold, kabel-tv, internett, strøm på/i fellesareal samt honorar til styret, forretningsfører og revisor.

Andel fellesgjeld

Kr 470 916 per 01.09.2023

Andel fellesformue

Kr 15 088 per 31.12.2022

Borettslaget

Andelsnummer

86308

Om borettslaget

Andelen er en del av Klukhagan Borettslag (org.nr. 986.864.237), bestående av totalt 55 andeler/leiligheter. Borettslaget hadde et årsresultat i 2022 på kr 956.583,- (før nedbetaling på fellesgjeld). De disponible midlene (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var per 31.12.2022 kr 715.873,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr: DNB01-12136989691

Restsaldo: Kr 25,-

Andel restsaldo: Kr 1,-

Restløpetid: 1 mnd

Terminer pr år: 4

Type rente: Flytende

Rente: 4,45%

Lånenr: HUS301-11497290

Restsaldo: Kr 10.679.871,-

Restløpetid: 14 år 1 mnd.

Terminer pr år: 4

Type rente: Fast

Rente: 2,10%

Det mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden (IN-lån). Mulige datoer for nedbetaling av fellesgjeld er 01.04 og 01.04, men det gjøres oppmerksom på at avtale om nedbetaling må være gjort i god tid (senest én måned) før selve nedbetalingen skjer. Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), kontakt borettslagets forvaltningskonsulent for nærmere opplysninger.

Borettslagets lån i Husbanken har fastrente, inngått 01.11.2018, og det vil derfor ikke være mulig å nedbetale fellesgjeld før utløpet av denne perioden som er 01.11.2023. Det vil si at første mulighet for nedbetaling/innfrielse er 01.04.2024.

Overnevnte opplysninger er hentet fra opplysninger fra forretningsfører, datert 12.09.2023

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler, herunder felleskostnader for usolgte andeler i et prosjekt. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget, dernest øvrige medlemmer av OBOS, har forkjøpsrett. Forkjøpsrett avklares i etterkant av budaksept og prosessen tar ca. 10-20 dager. Det gjøres oppmerksom på at det påløper gebyr til forretningsfører på kr 7.769,- for den som benytter forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

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

Dyrehold

Det er generelt forbud mot å holde hund og katt. Søknad må eventuelt sendes borettslagets styre.

Forretningsfører

Forretningsfører
OBOS

Eierskiftegebyr

Kr 6215

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 4, bruksnummer 183 i Hamar kommune. Andelsnr. 86308 i Klukhagan Borettslag med orgnr. 986864237

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets eiendom vil det som oftest være tinglyst pantobligasjon til sikkerhet for andelseiernes opprinnelige borettsinnskudd og pantobligasjon(er) til sikkerhet for fellesgjeld. I tillegg er det tinglyst følgende heftelser/rettigheter (dokument):
- Dagboknr. 7851, tinglyst den 07.06.2007. Gjelder erklæring/avtale. Borettslagets eiendom har rett til bruk/benyttelse av adkomstveg, felles garasjeanlegg, felles parkeringsplass/område, lekeplass og eventuelle andre fellesområder på gjenværende del av gnr. 4, bnr. 175. De to bruksnummer skal ha gjensidig rett til fremføring og vedlikehold av vann- og avløpsledninger over eiendommene.

Dokument kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for boligbygg 3 til 4 etasjer. Boder og garasjeanlegg i 2006.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Klukstuen-område B1 og B2, fra 2009. Reguleringsformål for eiendommen er boliger, felles grøntareal, garasjeanlegg og felles parkeringsplass.

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2018-2030 for Hamar kommune, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse og parkering. Eiendommen ligger i hensynsone H410 for krav vedrørende infrastruktur, H220 for gul støysone. H330 for radon og H510 for landbruk.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for kulturminner og kulturmiljøer innenfor byvekstgrensen fra 2011. Selv om eiendommen ligger innenfor plangrensen for kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer innenfor byvekstgrensen, så ligger ikke eiendommen innefor hensynssoner eller bestemmelsesområder i selve planen.

Eiendommen omfattes kommunedelplan for Stavsberg fra 2007, hvor eiendommen ligger i område for flystøysone.

Adgang til utleie

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleide deler. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Legalpant

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgifts krav.

Kommentar konsesjon

Erverv av andelen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 290 000 (Prisantydning)

470 916 (Andel av fellesgjeld)

3 760 916 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysingsgebyr skjøte)

11 240 (Omkostninger totalt)

3 772 156 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 11 240

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglernes vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,25 % av salgssummen ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 26.900,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 11.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

05.01.2024

























var, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
I faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

INVISIO

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme

Vedlegg

Olav Trygvasons gate 86H

Nabolaget Klukenhagen/Smeby - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Klukstuen Linje B22	3 min 0.2 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	7 min 2.7 km
Oslo Gardermoen	59 min

Skoler

Solvang skole (1-7 kl.) 201 elever, 17 klasser	8 min 0.6 km
Rollsløkken skole (1-7 kl.) 260 elever, 20 klasser	16 min 1.3 km
Greveløkka skole (1-7 kl.) 196 elever, 14 klasser	22 min 1.7 km
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.) 342 elever, 21 klasser	13 min 1 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 352 elever, 29 klasser	24 min 1.8 km
Hamar katedralskole 1300 elever	6 min 2.2 km
Wang Toppidrett Hamar	7 min

Ladepunkt for el-bil

Klukstuen omsorgssenter, Hamar	3 min
--------------------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

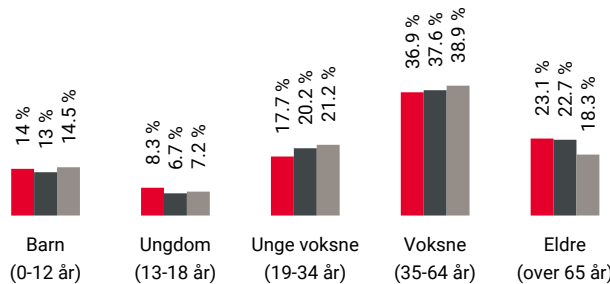
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Klukenhagen/Smeby	1 466	669
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solvang barnehage (1-5 år) 48 barn	10 min 0.7 km
Lundbo barnehage (1-5 år) 90 barn	12 min 1 km
Klukhagan barnehage (1-5 år) 62 barn	16 min 1.3 km

Dagligvare

Kiwi Mæhlumsløkka PostNord	6 min 0.5 km
Spar Sannerud Post i butikk	11 min 0.8 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Hamar kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



Støynivået
Lite støynivå 93/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100



Gateparkering
Lett 89/100

Sport

- 

Vangbana kunstgressbane

6 min 

Fotball

0.4 km
- 

Solvang skole

9 min 

Aktivitetshall, ballspill

0.7 km
- 

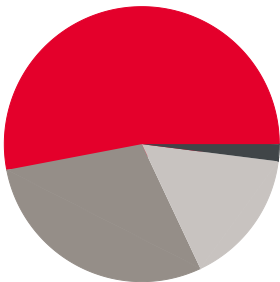
Ankerskogen svømme-/treningssenter

22 min 
- 

Fønix CC stadion

6 min 

Boligmasse



- 53% enebolig
- 2% rekkehus
- 29% blokk
- 16% annet

Varer/Tjenester

- 

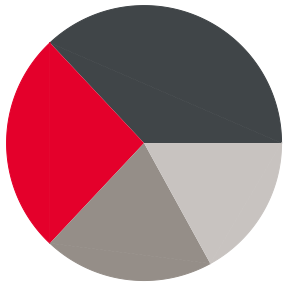
CC Mart'n

26 min 
- 

Apotek 1 CC Stadion

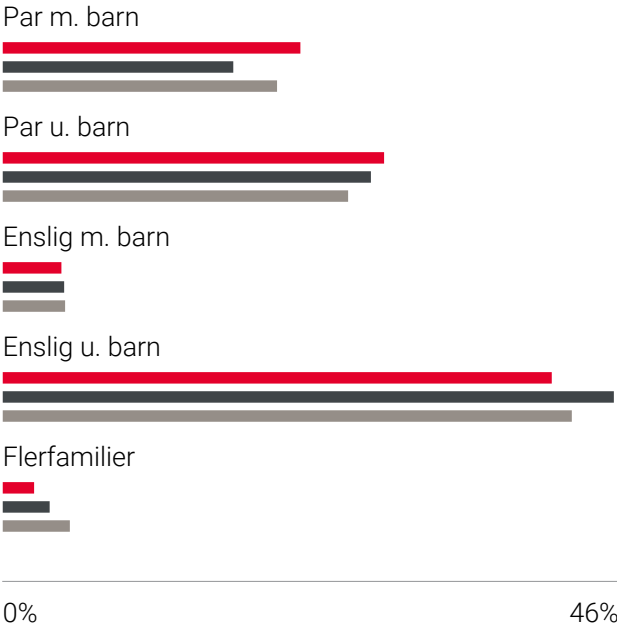
6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 26% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

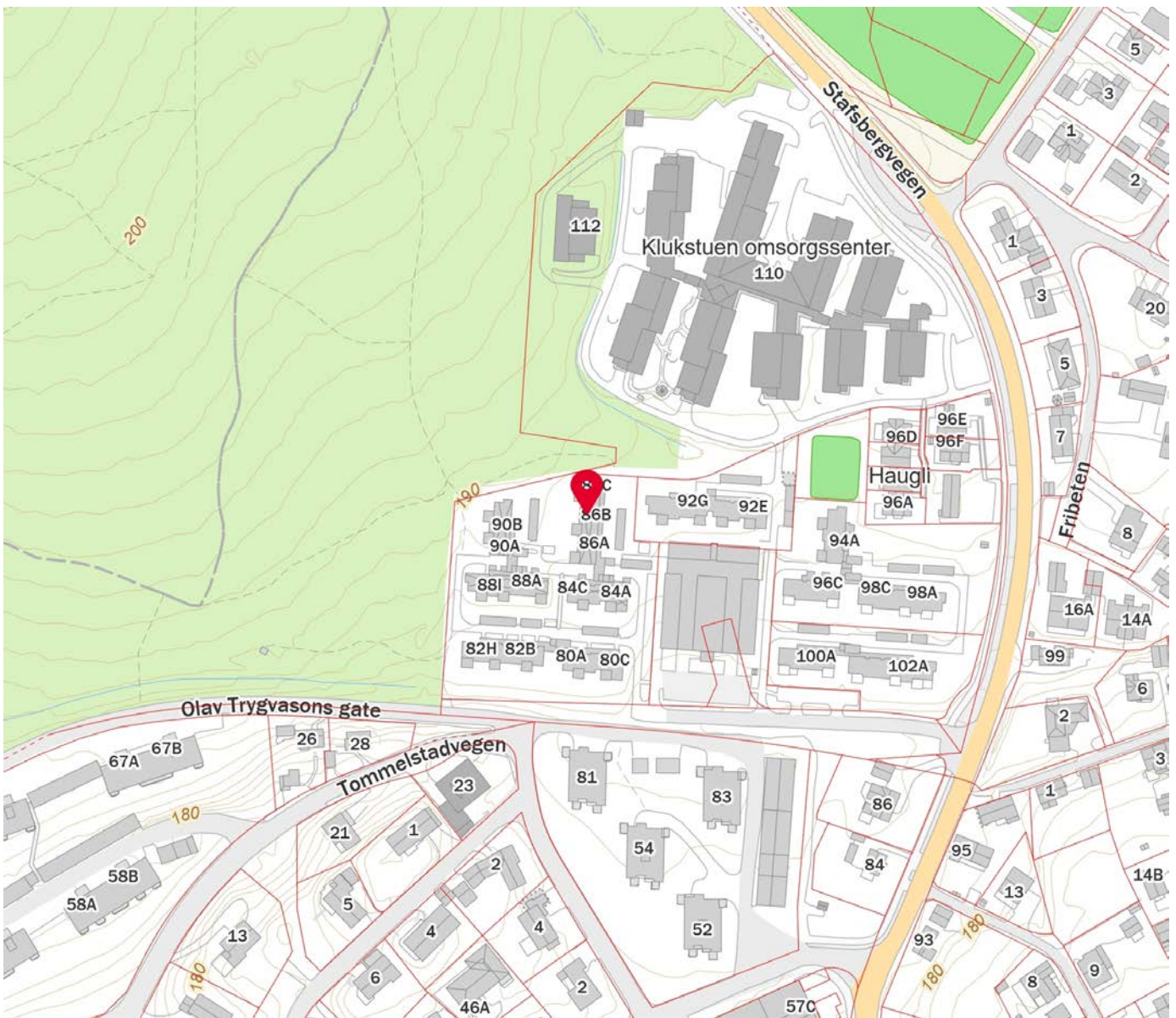
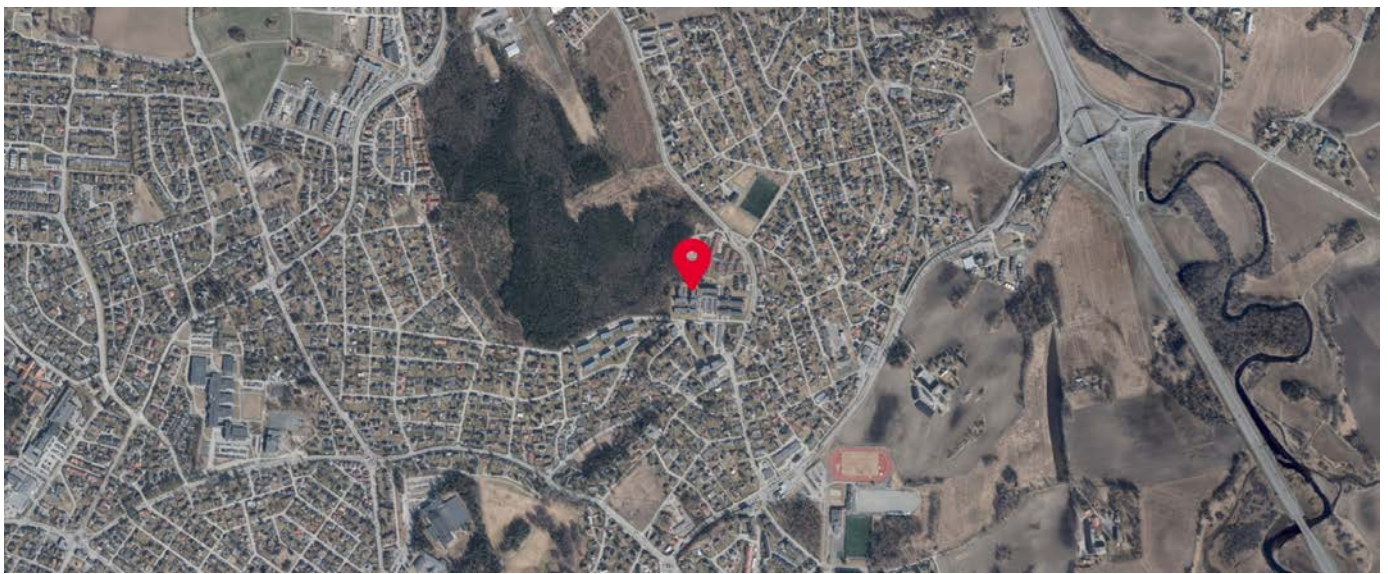


- Klukehagen/Smeby
- Hamar
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Hamar kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Hamar kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Tilstandsrapport

📍 Olav trygvasons gate 86H, 2319 HAMAR

📖 HAMAR kommune

gnr. 4, bnr. 183

Andelsnummer 86308

Areal (BRA): Andelsleilighet 78 m², Bod i felles rekke 5 m², Garasje i felles rekke 15 m²



Befaringsdato: 13.09.2023

Rapportdato: 14.09.2023

Oppdragsnr.: 20009-1182

Referansenummer: BA8502

Autorisert foretak: TakstPlan AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Ryberg



Gyldig rapport
14.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstplan AS

Takstplan AS leverer tjenester innen takst- og tilstandsrapportering av boliger og næringsbygg i Innlandet. Med over 2000 utførte takstopppdrag i løpet av senere år, har vi opparbeidet oss en solid teknisk og økonomisk kompetanse, i tillegg til en unik lokalkunnskap i eiendomsmarkedet. I Takstplan AS er vi i dag 2 ansatte med byggteknisk bakgrunn. Vi er opptatt av kvalitet og grundighet i våre rapporter og det å være en viktig bidragsyter for en tryggere bolighandel.

Ta kontakt med oss dersom du har spørsmål til innholdet i våre rapporter eller du ønsker å benytte oss på nye takstopppdrag. Vi tilbyr også mer generell boligrådgivning og kan bistå i reklamasjonssaker, vurdering av skader og aktuelle tiltak du ønsker å få vurdert i egen bolig, i tillegg til energirådgivning for å kartlegge aktuelle tiltak i boligen din med støtte fra Enova.



Rapportansvarlig

Christian Ryberg
Uavhengig Takstingeniør
post@takstplan.no
941 04 040

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en 3-roms andelsleilighet i 3. etg i boligblokk med balkong.

Atkomst til leiligheten via heis og trapperom. Andelshaver disponerer utvendig bod og garasje.

Foruten bad er leiligheten for det meste pusset opp i 2022. Interessenter oppfordres på generelt grunnlag til grundig å gjennomgå rapporten for å få et helhetlig bilde av boligens tilstand og hvilke tiltak som må påregnes.

Andelsleilighet - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur/ringmur utført med antatt plasstøpte betongkonstruksjoner. Gulv på grunn og etasjeskillere av betong. Bygningen er oppført i betong- og stålkonstruksjoner. Utvendige fasader av trepanel og felter med fasadeplater.

Malte trevinduer med flerlags isolerglass. Glassenes produksjonsår er: 2005 Vinduene har utvendig vannbrett m/ beslag. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Ytterdører er kun kontrollert for innvendig tilstand. Ca 15kvm sørtvendt, overbygd balkong. Balkong med betongdekke og flis på gulv. Rekkverk av stål med glassfelt. Høyde på rekkverk målt til 102cm. Flislagt gulv med slukrenne for avrenning av vann.

Fellesdeler og bygningsdeler som yttertak, fasader, utvendige konstruksjoner m.m. hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og tiltak påhviler borettslaget er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen undersøkes i de tilfeller der dette foreligger.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater er pusset opp/fornytt i 2022. Overflater er beskrevet foruten våtrom.

Gulv har overflater av: parkett
Vegger har for det meste overflater av: malte plater og betong
Himlinger har overflater av: malte plater og betong
Etasjeskille av betong.
Det er kontrollert skjevhet/retningsavvik i stue og ett soverom. Avviket er på det meste målt til 4-mm gjennom hele rommene og er innenfor krav til tilstandsgrad 1 (TG1) iht NS3600.
Innendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet har i hovedsak en standard fra byggeåret. Rommet har flis på vegger og malt innvendig tak. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Høyde mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til 32mm. Det er påvist lokalt fall mot sluk i dusjsone og i øvrige deler av gulv. Stålsluk med klemring. Smøremembran med ukjent utførelse. Sluket har en type klemring som vanskeliggjør påvisning rundt bruk av slukmansjett. Badersomsinnredning med heldekkende servant med underskap. Gulvmontert toalett. Dusjsone med dusjvegg/dør. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk vifte via sentralavtrekk. Tilluft via spalte under dørblad

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet med standard fra 2022. Åpen kjøkkenløsning mot stuedel. Parkett på gulv. Plater på vegger og i himling. Kjøkkeninnredning med over- og underskap av laminerte skrog og mdf-fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt/planlimt oppvaskkum og ett-greps armatur. Nedfelt platetopp (induksjon). Lysarmatur og kontaktpunkter over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer, herunder oppvaskmaskin (delintegrert), stekeovn og kjølfrys. Ventilator over komfyrplass med betjening av avtrekksmengde via sentralavtrekk.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

I hovedsak skjulte rørføringer med rør-i-rør. Fordelerskap i vegg i bod. Stoppekran i fordelerskap. Påvist drenering av evt. lekkasjevann fra fordelerskap i dusjhjørne. Synlige avløpsrør av plast. For det meste skjulte rørføringer i boligen.

Boligen har sentralavtrekk som betjener kjøkken og bad. Tilluft via ventiler i yttervegg. Vannbårent radiatorsystem og forbruksvann via sentralvarmeanlegg tilkoblet fjernvarme.

400v elektrisk anlegg. Skjult anlegg/spredenett i boligen.
Sikringsskap plassert i vegg mellom gang og stue. Innmat med 7 kurser inkl hovedbryter (25A). Kurser med jordfeilautomater.
Automatisk strømmåler. Kursfortegnelse foreligger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Andelsleilighet			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	78	74	4
Sum	78	74	4
Bod i felles rekke			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2 etg.	5	0	5
Sum	5	0	5
Garasje i felles rekke			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etg	15	0	15
Sum	15	0	15

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Bod i felles rekke

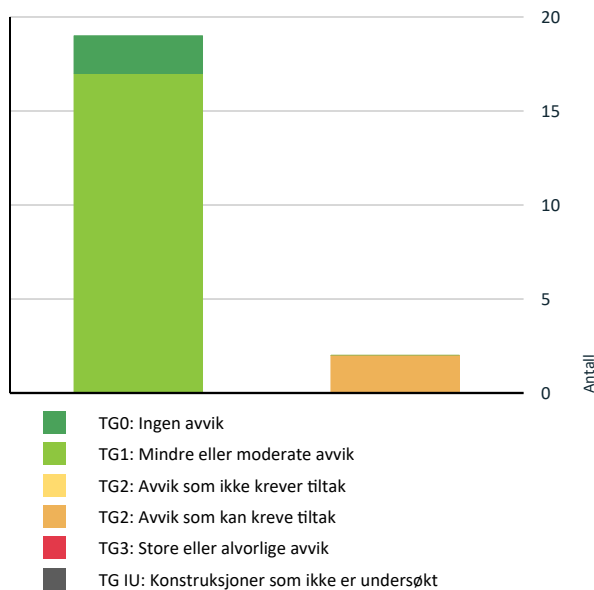
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje i felles rekke

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Andelsleilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

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

Manglende rapport og/eller vedlikeholdsplaner for fellesdelene på bygget tilsier en TG2. Slike vedlikeholdsplaner utarbeides i mange tilfeller senere i bygningens levetid da behovet for kartlegging ikke er like stort for et nytt bygg som det er på et eldre bygg.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at denne tilstandsrapporten kun omfatter selve boligen. Tilleggsbygg er visuelt besiktiget, men kun enkelt beskrevet i rapporten. Fellesdeler og bygningsdeler hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og tiltak påhviler borettslaget omfattes ikke av rapporten.

Opplysninger om årstall, påkost, utskiftninger og forhold knyttet til vann/avløp m.m. er gitt av rekvirent, med mindre annet fremgår. Der årstall ikke er oppgitt under de respektive bygningsdelene er utgangspunktet i rapporten byggeåret.

For alle bygningsdeler som pga manglende tilgjengelighet ikke er nærmere undersøkt eller tilstandsvurdert (TGIU), anbefales det å gjøre ytterligere undersøkelser.

Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i rapporten

Denne rapporten er oppdatert/fornyhet versjon da opprinnelige rapport var utgått på gyldighet (over 12mnd). Fornyingen er basert på ny befaring. Det var ingen endringer eller forringelse i tilstand på boligen siden forrige befaring.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
2006

Kommentar
Ifølge matrikkel

Anvendelse
Bolig

Standard

Leiligheten har i hovedsak en innvendig standard fra byggeåret og fremstår for det meste med en normal bruksslitasje på rom, innredning og bygningsdeler ut ifra alder.

Vedlikehold

Leiligheten fremstår for det meste som normalt løpende vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022

Ny parkett, stue, kjøkken, entre, soverom. Malt alle vegger og tak. Skiftet dørblad på innvendige dører. Skiftet alle stikkontakter og brytere, med dimmeløsning, app.styrt. Ny kjøkkeninnredning inkl. ventilator.



Utvendig vannbrett / vindusomramming

Dører

TG 1

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Ytterdører er kun kontrollert for innvendig tilstand.



Ytterdør

UTVENDIG

Vinduer

TG 1

I hovedsak malte trevinduer med flerlags isolerglass. Glassenes produksjonsår er: 2005

Vinduene har utvendig vannbrett m/ beslag.



Vindu med energiglass

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Boligen har ca 15kvm sør-vestvendt, overbygd balkong. Balkong med betongdekke. Rekkverk av stål med glassfelt. Høyde på rekkverk målt til 101cm.

Flislagt gulv med slukrenne for avrenning av vann.



Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

! TG 2

Fellesdeler og bygningsdeler som yttertak, fasader, utvendige konstruksjoner m.m. hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og tiltak påhviler borettslaget er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen undersøkes i de tilfeller der dette foreligger.

Vurdering av avvik:

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

Manglende rapport og/eller vedlikeholdplaner for fellesdelene på bygget tilsier en TG2.

Slike vedlikeholdsplaner utarbeides i mange tilfeller senere i bygningens levetid da behovet for kartlegging ikke er like stort for et nytt bygg som det er på et eldre bygg.

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

Overflater

! TG 1

Boligens innvendige overflater er pusset opp/fornyet i 2022. Overflater er beskrevet foruten våtrom.

Gulv har overflater av: parkett

Vegger har for det meste overflater av: malte plater og betong

Himlinger har overflater av: malte plater og betong

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 1

Etasjeskille av betong.

Det er kontrollert skjevhet/retningsavvik i stue og ett soverom. Avviket er på det meste målt til 4-mm gjennom hele rommene og er innenfor krav til tilstandsgrad 1 (TG1) iht NS3600.



Måling av skjevhet/retningsavvik på gulv i stue

Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige dører

! TG 1

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet med standard fra byggeåret.



Overflater vegger og himling

! TG 1

Keramiske fliser på vegger. Malte plater i himling.

Overflater Gulv

! TG 1

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Høyde mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til 38mm. Det er påvist lokalt fall mot sluk i dusjsonen og i øvrige deler av gulv.

Tilstandsrapport



Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Stålsluk med klemring. Smøremembran med ukjent utførelse. Sluket har en type klemring som vanskeliggjør påvisning rundt bruk av slukmansjett.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Dusjing direkte på flis øker risiko for fukt- og følgeskader etterhvert som membranen eldes. Bruk av dusjkabinett bør vurderes for å forlenge badets levetid og redusere risiko.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Badersomsinnredning med heldekkende servant med underskap. Gulvmontert toalett. Dusjsone med dusjvegg/dør. Opplegg for vaskemaskin.



Ventilasjon

TG 1

Mekanisk vifte via sentralavtrekk. Tilluft via spalte under dørbled

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 0

Det er foretatt hulltaking i vegg bak dusjsonen uten påviste avvik.



Fuktsøk i vegg bak dusjsone. Det er målt mindre enn 9,8 vekt-% fukt (tørt).

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkken med standard fra 2022.

Åpen kjøkkenløsning mot stuedel. Parkett på gulv. Plater på vegger og i himling.
Kjøkkeninnredning med over- og underskap av laminerte skrog og MDF-fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt/planlimt oppvaskkum og ett-greps armatur. Nedfelt platetopp (induksjon). Lysarmatur og kontaktpunkter over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer, herunder oppvaskmaskin, stekeovn m/micro og kjøl/frys.

Tilstandsrapport



Avtrekk

TG 1

Ventilator over komfyrplass med betjening av avtrekksmengde via sentralavtrekk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

I hovedsak skjulte rørføringer med rør-i-rør. Fordelerskap i vegg i bod. Stoppekran i fordelerskap. Påvist drenering av evt. lekkasjevann fra fordelerskap i dusjhjørne.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør av plast. For det meste skjulte rørføringer i boligen. Staking og spyling av avløpsrør via vannlås/sluk.

Ventilasjon

TG 1

Sentralavtrekk som betjener kjøkken og bad. Tilluft via ventiler i yttervegg.

Varmesentral

Boligblokken har varmesentral tilknyttet fjernvarme. Systemet leverer vannvarme til radiatorsystem og varmt forbruksvann til leiligheten (se eget avsnitt). Systemet inngår som en del av borettslagets/sameiets/boligselskapets fellesdeler og er ikke kontrollert / tilstandsvurdert.

Vannbåren varme

TG 1

Vannbåren radiatorsystem og forbruksvann via sentralvarmeanlegg tilkoblet fjernvarme.



Elektrisk anlegg

TG 1

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

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

Bligen har 400v elektrisk anlegg fra byggeåret. Skjult anlegg/spredenett i boligen.

Sikringsskap plassert i vegg mellom gang og stue. Innmat med 7 kurser inkl hovedbryter (25A). Kurser med jordfeilautomater. Automatisk strømmåler. Kursfortegnelse foreligger.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
2006 Installasjonsår/nybygg
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja , innenfor nåværende eiers tid. Øvrig historikk er ukjent.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja I forbindelse med nyanlegg / installasjonsår.

Tilstandsrapport

Samsvarserklæring og sluttkontroll på elektriske arbeider skal foreligge for alle installasjoner utført etter 1.1.1999. Dokumentasjon bør forsøkes fremskaffet.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



Innmat i sikringsskap

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

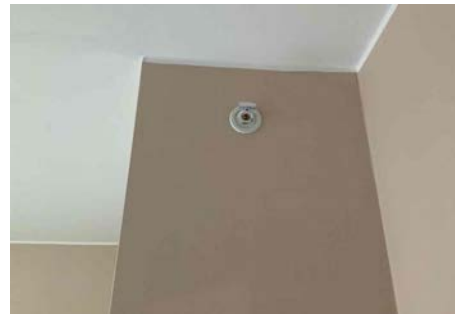
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Brannslukkerapparat



Sprinkel



Røykvarsler

Branntekniske forhold



Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat.
Boligen har sprinkleranlegg i alle rom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Bygninger på eiendommen

Bod i felles rekke

**Anvendelse**

Bod

Byggeår

2006

Kommentar

Samtidig med boligen

Standard

Boden fremstår med en bygningsmessig enkel og forventet standard ut ifra byggeåret.

Boden er ikke tilstandsvurdert på lik linje med boligen.

Vedlikehold

Boden fremstår for det meste som normalt løpende vedlikeholdt.

Beskrivelse

Boden er oppført på antatt kantforsterket plate av betong.

Yttervegger av uisolerte trekonstruksjoner. Sperretak med tekking av stålplater.

Massiv boddør med lås. Boden har belysning og kontaktpunkt for støy.

Garasje i felles rekke

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2006

Kommentar**Standard**

Bygningen fremstår med en bygningsmessig enkel og forventet standard ut ifra byggeåret.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert på lik linje med boligen.

Vedlikehold

Bygningen fremstår for det meste som normalt løpende vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er oppført på antatt kantforsterket plate av betong. Støpt/murt oppkant.

Yttervegger av uisolerte trekonstruksjoner. Utvendige fasader med trekledning. Skråtak tekket med papp.

Leddett garasjeport med automatisk portåpner. Garasjen har belysning og kontaktpunkt for støy. Elbil lader.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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 dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter 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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige 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?](#)

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	78	74	4	Gang , Bad , Soverom , Stue/kjøkken , Soverom 2	Bod
Sum	78	74	4		

Kommentar

Arealer er målt med laser avstandsmåler.
Etasjehøyde er målt til: 2,47m

Arealer og romangivelse/benevnning er basert på boligens bruk på befaringsdagen. Øvrige forklaringer og presiseringer rundt arealmåling kan leses på rapportens siste side.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod i felles rekke

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2 etg.	5	0	5		Bod
Sum	5	0	5		

Kommentar

Arealer er målt med laser avstandsmåler.
Arealer og romangivelse/benevnning er basert på bygningens bruk på befaringsdagen. Øvrige forklaringer og presiseringer rundt arealmåling kan leses på rapportens siste side.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje i felles rekke

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etg	15	0	15		Garasje
Sum	15	0	15		

Kommentar

Arealer er målt med laser avstandsmåler.

Arealer og romangivelse/benevnning er basert på bygningens bruk på befaringsdagen. Øvrige forklaringer og presiseringer rundt arealmåling kan leses på rapportens siste side.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.9.2023	Christian Ryberg	Takstingenjør
24.8.2022	Trond Vangen	Takstmann
	Kim Brandsnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	4	183		0	7411.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Olav Trygvasons gate 86H

Hjemmelshaver

Klukhagan Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0302/KLUKHAGAN BORETTSLAG	986864237	H0302	OBOS v/ Even Sveen Oppegaard pr. telefon 22 86 75 24	Kim Brandsnes

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld
86308	1 080 000	501 894 01.08.2022

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger v/ Klukhagan ca 2 km nord for Hamar sentrum. Området er et attraktivt og relativt sentralt boligområde. Dagligvarehandel i nærheten. Offentlig kommunikasjon i nærheten og for øvrig gangavstand til skoler og barnehage. Kort avstand til Ankerskogen svømmehall med tilhørende fasiliteter. For øvrig tur- og rekreasjonsområder i nærheten.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig, kommunal veg.
Interne veger tilhørende borettslaget.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av "Bebyggelsesplan for Klukstuen, område b1 / b2", med dato for ikrafttredelse 11.11.2009
Reguleringsformål: Boliger

Forøvrig gjelder "KOMMUNEPLANENS AREALDEL HAMAR 2018-2030" med dato for ikrafttredelse 30.05.2018. Planidentifikasjon 20170001.
Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse, og dagens bruk er i henhold til reguleringsstatus.

Det foreligger ingen bestemmelser i gjeldende plan som anses å påvirke verdifastsettelsen.

Om tomten

Felles tomt i borettslaget, for det meste opparbeidet med plen og beplantning, i tillegg til asfalterte parkeringsplasser, gang- og kjøreveier. Felles garasjeanlegg for borettslaget er oppført på naboeiendom. For øvrig steinlagte gangarealer foran leilighetene.

Dels skjermet hageareal med skog i tilliggende områder i nord. Hagearealene disponeres i fellesskap i borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

Ubekreftet grunnboksutskrift er innhentet/kontrollert pr xx.xx.xx
Det foreligger ingen kjente eller tinglyste heftelser som anses å være av negativ betydning for takstobjektet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
1 490 000	2015	Salgsopplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no Fellesgjeld var ved forrige salg på kr 687.000,-

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift	24.08.2022	Ubekreftet grunnboksutskrift er gjennomgått	Innhentet	0	Nei
Statens Kartverk	24.08.2022	Kartverktøy med tomtareal m.m.	Innhentet	0	Nei
Situasjonskart	24.08.2022	Kart/oversikt over eiendommen	Innhentet	0	Nei
Eier	24.08.2022	Eier fremviste eiendommen	Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BA8502>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213230002	

Selger 1 navn
Kim Brandsnes

Gateadresse	
Olav Trygvasons gate 86H	

Poststed	Postnr
HAMAR	2319

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1213230002

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det er skiftet brytere og stikkontakter i sort utførelse i gang, stue og kjøkken. I tillegg er det montert inn dimmere og løsning til APP-styring. Arbeidet er gjort våren 2022

Arbeid utført av

Edvardsen Elektro AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks for elbil er montert av borettslaget, juni 2022

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er lagt parkettgulv i gang, stue og kjøkken. I tillegg er det også lagt parkettgulv i soverommene. Gang, stue og kjøkken har nymalte vegger og tak, i tillegg til utskifting av dørblader og maling av karmen. Det er også satt inn nytt kjøkken fra HTH med integrerte hvitevarer. Arbeidet ble utført våren 2022.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1213230002

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kim Brandsnes	715fe9da9aacdd8358d0af2 e662f306e3fe867a9	12.09.2023 08:41:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1213230002

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 15 100

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Olav Trygvasons gate 86H
2319 HAMAR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Lien

Oppdragsnummer: 1213230002

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

18.09.2023

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre