

aktiv.

Oluf Melvolds gate 78, 2318 HAMAR

Oluf Melvolds gate 78



Eiendomsmeglerfullmektig

Mats Arntzen Berg

Mobil 474 54 542

E-post mats.berg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 700 000,-
Fellesgjeld:	Kr 256 146,-
Omkostn.:	Kr 1 390,-
Total ink omk.:	Kr 2 957 536,-
Felleskostn.:	Kr 7 366,-
Selger:	Eldbjørg Elseth
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	1967
BRA-i/BRA Total	80/83 kvm
Tomtstr.:	13324.6 kvm
Soverom:	3
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 1, bnr. 3604
Andelsnr.:	78433
Oppdragsnr.:	1213260037

Ditt nye hjem?

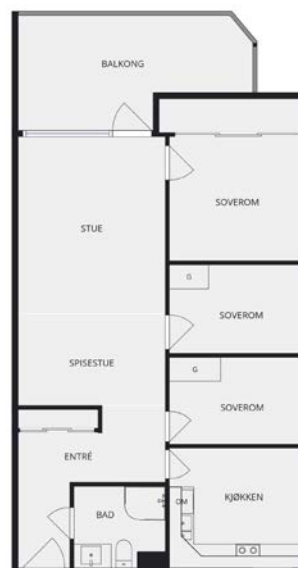
Velkommen til Børstad og Oluf Melvolds gate 78!

Dette er en romslig 4-roms hjørneleilighet med behov for oppussing. Leiligheten ligger på hjørnet i byggets 3. etasje, og har en god planløsning med tre gode soverom. Fra stua har du utgang til en sørvendt balkong med gode solforhold. Leiligheten holdes god og lun på vinterstid med fjernvarme til radiatorer.

Leiligheten ligger i et veletablert boligområde på Børstad, ca. 2 km utenfor Hamar sentrum. Her bor du sentralt med kort vei til sentrum, samtidig som du har fine friområder like i nærheten.

Merk deg dette:

- * Stor 4-roms hjørneleilighet med behov for oppussing
- * Solrik balkong mot sør
- * Å-konto fjernvarme og tv/bredbånd inkl.
- * Kjellerbod
- * Heis i bygget
- * Garasjeleie etter liste
- * Felles vaskeri og kjølebod i kjeller



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	61
Energiattest	67
Nabolagsprofil	72
Budskjema	81

Om eiendommen

Om boligen

Beliggenhet

Leiligheten ligger i veletablert boligområde på Børstad, ca. 2 km utenfor Hamar sentrum. Her bor du sentralt med kort vei til sentrum, samtidig som du har landbruksareal og friområder like i nærheten.

Hempa barnehage ligger kun ca. 100 meter fra leiligheten og til Hvitveisen barnehage er det ca. 600 meter. For de litt eldre barna er det ca. 900 meter til Rollsløkka barneskole, samt ca. 1 km til Børstad ungdomsskole. De eldste har ca. 3 km til Hamar katedralskole. Ved Børstad ungdomsskole er det et flott idrettsanlegg med både kunstgressbaner og løpebane. Fra leiligheten har man også umiddelbar nærhet til Børstadlunda med flott turområde for både liten og stor.

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

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

Areal

BRA - i: 80 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 83 kvm

TBA: 13 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 kvm Bod

3. etasje

BRA-i: 80 kvm Entré/gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

3. etasje

13 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Adkomst til bod via fellesarealer i kjeller er medtatt som BRA-e i henhold til NS 3940:2023. ,Felles heisforbindelse mellom etasjene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

13324.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget på ca. 13 325 m². Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og sittegrupper. Asfalterte internveger og parkeringsarealer.

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

Bygningssakkyndig

Sørli Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er et boligbygg med flere boenheter, oppført i 1967.

Gulvflater med parkett og laminatgulv. Lagt parkett på kjøkken, stue og gang. Utført i 2004 av egeninnsats. Lagt laminatgulv på tre soverom. Utført i 2004 av egeninnsats. Overflater med malt strietapet, malt panel og malt tapet. Lagt strietapet og malt flere overflater. Utført i 2004 av egeninnsats. Himlinger med malt betong. Etasjeskillere av betong. Etasjeskillere med brann-/lydskille mot naboileilighet utført etter gjeldene

brann og lydkrav for byggeåret. Laminerte innerdører.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Terrassebord har behov for vedlikehold.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Fuktsvelling i parkettskjøter på kjøkken. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Del med løs gulvlist på ett soverom. Enkelte slitasjemerker i laminatgulv på ett soverom.

- Innvendig - Overflater - 1

Avvik: Noe oppsprekking i overgang taklist/himling på ett soverom.

- Våtrom - Leiligheten i 3.etasje > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes.

- Våtrom - Leiligheten i 3.etasje > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Våtrom - Leiligheten i 3.etasje > Bad/vaskerom - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjøkken - Leiligheten i 3.etasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Rust på stoppekran.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - Leiligheten i 3.etasje > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2004.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Beskrivelse: Oppdaget vann i fug ved sluk juni 2020. På dette tidspunktet ble det dusjet rett på flis. Det ble satt inn dusjkabinett.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Baderommet AS, Th. Joahansen & Sønner AS, Arne Hansen Installasjon AS, fullført i 2004

Beskrivelse: Totalrenovering av bad. Rørøpplegg, sanitærutstyr, flisarbeid, el-arbeider.

2. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Beskrivelse: Sluk på bad ble skiftet av Hobbl i fbm. renovering av bad i 2004. Det er foretatt rørfornyng i regi av borettslaget i 2020.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Arne Hansen Installasjon AS, fullført i 2004

Beskrivelse: Nytt el-anlegg i.fbm. renovering bad.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Nye terrasser, vinduer og heis skiftet/installert av borettslaget.

20. Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Beskrivelse: Tar det for gitt at godkjenning er i orden.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Ja

Beskrivelse: Det er planlagt modernisering av heisene med oppstart første halvår 2026.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Utvendig persienne er ødelagt. Usikker på oppvaskmaskin. Denne har ikke vært i bruk på lenge. Ett av tre lys i baderomsinnredning er ødelagt.

Innhold

Eiendommens bygningsmasse består av andel i leilighetsbygg oppført i 1967 på ca. 80 m².

Totale areal for alle bygg og rom:

BRA-i: 80 m²

BRA-e: 3 m²

BRA totalt: 83 m²

TBA: 13 m²

Boligens bruksareal og romfordeling fordelt på etasje:

Kjeller

BRA-e: 3 m². Kjellerbod

3. etasje

BRA-i: 80 m². Entré/gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue og 3 soverom.

Boligens øvrige areal:

TBA: 13 m². Balkong

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

Arealbegreper:

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

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

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

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.

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen ligger vedlagt i salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke med tv/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Mulighet for leie av garasjeplass gjennom borettslaget (ved ledige plasser tildeles disse etter ansiennitetsprinsippet). Parkering skjer ellers på felles parkeringsområder for borettslaget eller langs tilstøtende gater.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 6598125

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2020, 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 2040.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Oppvarming med fjernvarme til radiatorer. Å-konto fjernvarme på kr. 594,- er inkludert i felleskostnadene. Ista foretar fjernavlesning. Avregnes per 30.05.

Badet har varmekabler i gulv.

Energimerke

Gul E

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 700 000

Omkostninger kjøper

2 700 000 (Prisantydning)

256 146 (Andel av fellesgjeld)

2 956 146 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 957 536 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 966 436 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 969 236 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 804 279 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 217 114 for år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Per 02.03.2026 utgjør de månedlige felleskostnadene kr 7 366,-. Av disse går kr 594,- til å konto oppvarming, ca. kr 1 121,- til renter på fellesgjeld., ca. kr 424,- dekker avdrag på fellesgjeld, mens ca. kr 5 821,- dekker bla. kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold, kabel-tv, strøm på/i fellesareal samt honorar til styret, forretningsfører og revisor.

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 366

Andel Fellesgjeld

Kr 256 146

Fellesgjeld pr. dato

02.03.2026

Kommentar fellesgjeld

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

Avdrag Fellesgjeld

Kr 424

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1121

Andel fellesformue

Kr 12 083

Andel fellesformue dato

02.03.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Knaggen Borettslag

Organisasjonsnummer

948142937

Andelsnummer

78433

Om borettslaget

Hempa borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948142937. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Større vedlikehold og rehabilitering:

-2023 Ladestasjon for elbil

-2022 Oppgradering av vaskeriet

-2021 Nytt gulv i møterom

-2021 Rehabilitering av avløpsrør.Fra alle leiligheter, hovedledninger og avløp fra tak til bunnledninger. Utført av TT-Teknikk AS.

-2018 Ny takluke i Fr. Harders gate 42. Utført av Byggeservice Przygocki.

-2018 Utbedring og vedl.hold tak alle blokker. Montert 6 sikringspunkter på hvert tak. Utført av Nortak.

-2018 Opparbeidet ny park.plass i Fr.H. gt.42. Utført av Nydahl Anlegg AS.

- 2018 Nytt skur for våt - og restavfall i Fr. Harders gate 42. Utført av Geir P. Myrland.
- 2018 Kontrollert og utbedret alle strømskap. Utført av Elmontasje AS.
- 2017 Rehabiliterert alle bunnledninger. Utført av Flagstad AS
- 2017 Malt vegger/tak, alle etasjer og avfallsrom. Utført av Løten Malerverksted AS.
- 2017 Nye vedlikeholdsfrie 3-lags vinduer og nye terrassedører. Utført av Mesterbygg AS.
- 2017 Nye gulvbelegg, alle etasjer og heisene. Utført av Løten Malerverksted AS.
- 2017 Lagt fliser i alle kjellerinnganger. Utført av Th. Johansen & Sønner AS
- 2017 Vasket og malt garasjene med 2 strøk. Utført av Bygg og Malersenter. Geir P. Myrland
- 2016 Spyling av avløpsrør og bunnledninger. Utført av Flagstad AS
- 2016 Lagt nytt tak på garasjer. Utført av Bygg og Malersenter Geir P. Myrland
- 2016 Utført av Vedlikeholdspartner AS
- 2015 Nytt låssystem i alle dører. Leverandør: Hedmark Låsservice.
- 2015 Automatisk avlesning av radiatorer. Utført av ista
- 2015 Vedlikehold av møterommet. Montert oppvaskmaskin og kjøkkenbenk med plass til dekketøy
- 2015 Mer lys ved kjellerbodene. Gjelder O. Melvolds gate 78 og Fr. Harders gate 42
- 2014 Nye porttelefoner. Leverandør: Hedmark Låsservice
- 2014 Vannsjekk i alle leiligheter. Utført av OBOS Prosjekt
- 2009 Kjellernedgang i O. Melvolds gate 76
- 2007 Nye sikringsskap, fellesmåling strøm
- 2002 Garasjer
- 2001 - 2002 Balkonger
- 1998 Nye dører inngangspartier, porttelefon
- 1997 Heis
- 1991 Fellesrom
- 1987 - 1988 Rehabilitering. Etterisolering, ny fasade og vinduer

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207972525

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,25%

Restsaldo: Kr. 16 339 381,-

Andel restsaldo: Kr. 256 146,36,-

Andel kapitalkostnader: Kr. 1 503,81,-

Innfrielsesdato: 00 30.11.2050

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av

felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget, dernest øvrige medlemmer av OBOS, har forkjøpsrett. Forkjøpsrett avklares i etterkant av budaksept og prosessen tar ca. 10-20 dager. Det gjøres oppmerksom på at det påløper gebyr til forretningsfører på kr 8 406,- for den som benytter forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Driftsinntekter var til sammen kr. 5 031 376,- i 2024.

Driftskostnader var til sammen kr. 3 615 137,- i 2024.

Dette ga et positivt årsresultat i 2024 på kr. 472 534,-. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Borettslaget hadde en positiv endring i de disponible midlene på kr. 53 528,- i 2024. Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var kr. 2 037 393,- per 31.12.2024, og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 3604 i Hamar kommune. Andelsnr. 78433 i Knaggen Borettslag med orgnr. 948142937

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

* Avtale om rettigheter og plikter ved frittstående nettstasjon. Tinglyst den 04.09.2015, dagboknummer 808234.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 25.01.2007, dagboknummer 1293. Gjelder bruksrett til stolpefeste, fremføring av kraftledninger m.m.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for 2 stk. boligblokker i 1965 (Oluf Melvolds gate 76 og 78).

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse synes å være 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 "bebyggelsesplan for varmesentral Oluf Melvoldsgate", hvor 32m² av eiendommen er regulert til gang-/sykkelvei.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse (11 696m²) og veg (1 053m²). Eiendommen omfattes også av "kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer innenfor byvekstgrensen". Eiendommen omfattes også av en kommuneplan under arbeid. Ny kommuneplan fra 2028-2049. Per salgsoppgavedato er det ikke kjent med at dette planarbeidet medfører endringer for eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsone for radon (H330_) og for krav vedrørende infrastruktur (H410_), 154m² ligger i hensynslandbruk (H510_), mens 3 300m² ligger i hensynsone for høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler (H_370_).

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. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på, at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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

Legalpant

Borettslaget har legalpant 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 forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Erverv av andelen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Eiendommen overleveres i ryddet stand. Leiligheten ble rengjort i mars av vaskebyrå og vil ikke bli ytterligere rengjort.

Overtakelse skjer i utgangspunktet etter avtale med selger. Budgiver skal likevel angi ønske om overtakelsesdato i sitt skriftlige kjøpetilbud.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal

holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 49 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 25 000,-), søk i eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2 190,-), innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 18 045,-) samt gebyr for betalingsutsettelse (kr 4 750,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på fast provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, 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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS, organisasjonsnummer 917998647
Strandgata 61, 2317 Hamar

Salgsoppgavedato

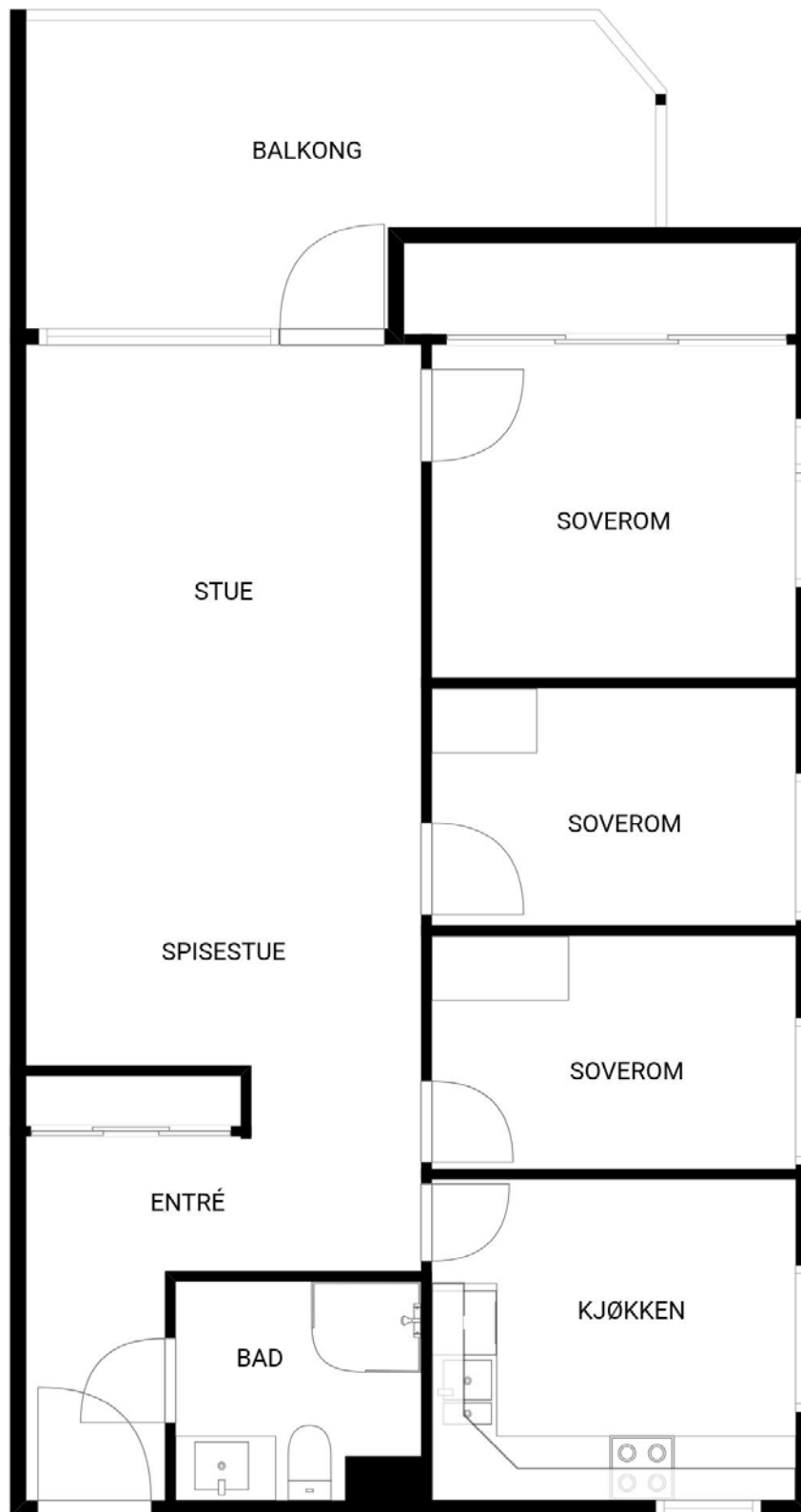
23.03.2026



Velkommen til Oluf Melvolds gate 78! Foto: Christian Aas.



Leiligheten ligger i byggets 3. etasje.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning.



Entréen er romslig og har gode omkleddningsmuligheter. Badet ligger på venstre side.



Det første som møter deg i leiligheten er et stort plassbygd garderobeskap.



Fra entréen ligger badet. Badet er lyst og flislagt.



Inventaret er velholdt og fungerer som det skal. Det er varmekabler i gulvet.



Videre inn i boligen kommer vi til kjøkkenet. Innredningen er eldre, men velfungerende.







Den avlange stua gir deg muligheten til å ha et langbord i tillegg til sofakrok.







Stua har store vindusflater og utgang til balkongen.



Balkongen er overbygd og svært romslig.



Balkongen er på hele 13 m² og er sørvendt.



Her har du plass til en stor sittegruppe.



Det første soverommet er romslig og har plass til diverse møbler i tillegg til seng. Det er også plassbygde skap.



Soverom 1.



Det andre soverommet er og av god størrelse. Her er det også plassbygd skap.



Soverom 2.



Soverom 2.



Hovedsoverommet er svært romslig og ligger innerst i leiligheten.



Her er det plass til en stor dobbeltseng i tillegg til nattbord på sidene.



Garderobeskapet strekker seg langs hele kortveggen og har god skaplass.



Bygget har personheis.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Oluf Melvolds gate 78 , 2318 HAMAR
 HAMAR kommune
 gnr. 1, bnr. 3604
 Andelsnummer 78433

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 11.03.2026

Rapportdato: 17.03.2026

Oppdragsnr.: 14566-1983

Eiendomsverdi ref nr: FF4437

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Sørli Takst AS

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

Rapportansvarlig



Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

971 22 916



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 fuktsøk.

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med papp eller folie.
Yttervegger av betong og trekonstruksjoner. Konstruksjonene er isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med fasadeplater.
Rehabilitering av fasader i 1987-1988 samt etterisolering.

Flattakkkonstruksjon.
Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2017.
Brann og lydklassifisert ytterdør til leiligheten. Kikkehull.
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2017.

Adkomst til åpen balkong fra stue.
Understøttet med stålsøyler.
Utført med terrassebord og rekkverk av metall. Del med glassfelt.
Overflater med fasadeplater.
Himling med malt betong og blikkplater.
Areal på ca. 13m²

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med parkett og laminatgulv.
Lagt parkett på kjøkken, stue og gang. Utført i 2004 av egeninnsats.
Lagt laminatgulv på tre soverom. Utført i 2004 av egeninnsats.
Overflater med malt strietapet, malt panel, malt tapet og tapet.
Lagt strietapet og malt flere overflater. Utført i 2004 av egeninnsats.
Himlinger med malt betong.

Etasjeskillere av betong.
Etasjeskillere med brann-/lydsille mot naboleilighet utført etter gjeldene brann og lydskrav for byggeåret.

Laminerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 2004. Utført av: firma. Kilde: fullmektig.
Overflater med fliser.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Himling med malt betong.
Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Motfall på deler av baderomsgulvet.
Plastsluk.
Bad/vaskerom med dusjkabinett, toalett, servant, ettgreps blandebatteri, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.
Montert dusjkabinett i 2020.
Ventilasjon igjennom veggventil. Naturlig avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte/murte vegger i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning er skiftet etter byggeåret. Ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, skuffer, opplegg for oppvaskmaskin, to rustfrie kummer med

benkebeslag, ettgreps blandebatteri, del med glassdører, fliser i benkerygg og rillede fronter.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran montert på bad/vaskerom.
Vannledninger av kobber og forkrommet kobberør.
Avløpsrør av støpejern -og/eller PVC (plastrør).
Utført rehabilitering av avløpsrør i 2021.
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Leiligheten varmes opp med radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg.
Varmekabler i baderomsgulv.

Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk. Ukjent alder og volum.
Fast tilkoblet.

Porttelefon.
Brannslukningsapparat fra 2024.
Montert røykvarsler.

Montert skyvedørgarderobe i gang og ett soverom. Montert i 2004.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i fellesgang.
Kursene er merket.
Montert strømmåler.
Hovedsikring, 40 A.
Skjult ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med fyllmasser.
Fundamenter, kjelleryttervegger og øvrige konstruksjoner under terreng av betong.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Ingen spesielle anmerkninger.
Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

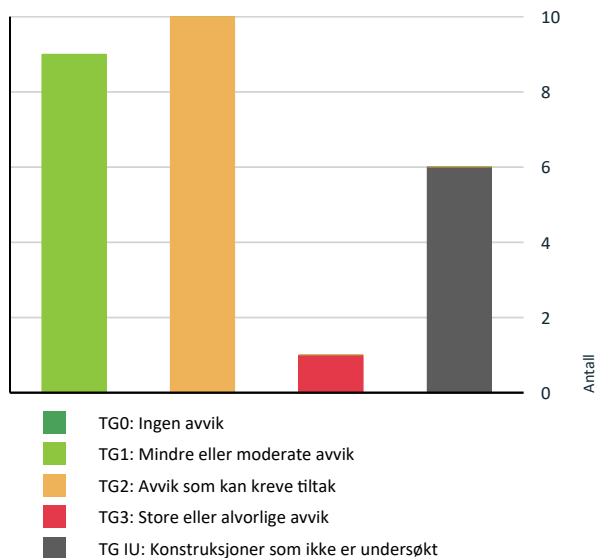
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

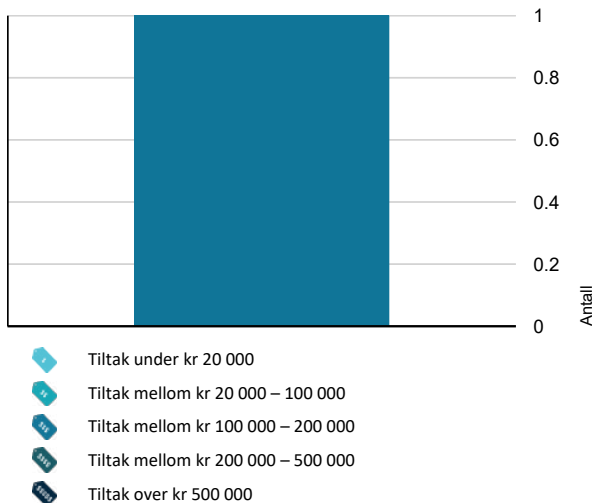
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets normer, byggeforskrifter, regler og lovverk.

Takstmann befarte leiligheten alene, installasjoner ble ikke funksjonstestet, kun besiktiget.

Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Fullmektig som var med på befaringen har liten eller ingen kjennskap til tilstanden til komponentene i leiligheten.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Leiligheten i 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Våtrom > Leiligheten i 3. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - 1 [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Leiligheten i 3.etasje > Bad/vaskerom > [Gå til side](#)
Overflater vegger og himling

! Våtrom > Leiligheten i 3.etasje > Bad/vaskerom > [Gå til side](#)
Sluk, membran og tettesjikt

! Våtrom > Leiligheten i 3.etasje > Bad/vaskerom > [Gå til side](#)
Ventilasjon

! Kjøkken > Leiligheten i 3.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1967

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Leilighet for tiden ubebodd.

Standard

Utført innvendige standard hevinger i 2004.

Badet ble modernisert i 2004.

Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

Vedlikehold

Greit ivarettatt.

Tilbygg / modernisering

2004	Modernisering	Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 2004. Utført av: firma. Kilde: fullmektig.
------	---------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takflatene er tekket med papp eller folie.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av betong og trekonstruksjoner. Konstruksjonene er isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med fasadeplater.

Rehabilitering av fasader i 1987-1988 samt etterisolering.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Flattakkkonstruksjon.

Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

Beskrivelse

Brann og lydklassifisert ytterdør til leiligheten. Kikkeshull.

Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2017.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst til åpen balkong fra stue.

Understøttet med stålsøyler.

Utført med terrassebord og rekkverk av metall. Del med glassfelt.

Overflater med fasadeplater.

Himling med malt betong og blikkplater.

Areal på ca. 13m²

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrassebord har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrassebordene bør vedlikeholdes med rengjøring og overflatebehandling for å forlenge levetiden og hindre ytterligere slitasje.

Manglende vedlikehold kan føre til oppsprekking og råte.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Gulvflater med parkett og laminatgulv.

Lagt parkett på kjøkken, stue og gang. Utført i 2004 av egeninnsats.

Lagt laminatgulv på tre soverom. Utført i 2004 av egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktsvelling i parkettskjøter på kjøkken. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Del med løs gulvlist på ett soverom.

Enkelte slitasjemerker i laminatgulv på ett soverom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Fuktsvelling i parkettskøyter på kjøkken bør utbedres for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktopptak og forringelse av gulvet. Løs gulvlist på soverom bør festes for å sikre stabilitet og unngå ytterligere skade. Slitasjemerker i laminatgulv på soverom kan vurderes utbedret for å opprettholde estetikk og levetid på gulvet.

TG 2 Overflater - 1

Beskrivelse

Overflater med malt strietapet, malt panel, malt tapet og tapet. Lagt strietapet og malt flere overflater. Utført i 2004 av egeninnsats. Himlinger med malt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe oppsprekking i overgang taklist/himling på ett soverom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppsprekkingen i overgang mellom taklist og himling bør utbedres for å hindre videre sprekke dannelse og for å opprettholde et pent og funksjonelt overflateuttrykk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan sprekken forverres over tid og føre til behov for mer omfattende reparasjoner.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

Etasjeskillere med brann-/lydskille mot naboelighet utført etter gjeldene brann og lydskrav for byggeåret.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Laminerte innerdører.

VÅTROM

LEILIGHETEN I 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 2004. Utført av: firma. Kilde: fullmektig.

Årstall: 2004 Kilde: Eier



LEILIGHETEN I 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegg og himling

Beskrivelse

Overflater med fliser. Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene. Himling med malt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør oppgraderes eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader og følgeskader i konstruksjonen.

LEILIGHETEN I 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflater med fliser. Varmekabler i baderomsgulv. Motfall på deler av baderomsgulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Tilstandsrapport

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør etableres korrekt fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning og forhindre vannansamling, som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Bom i flisene bør utbedres for å unngå at fliser løsner og for å redusere risikoen for vanninntrengning under flisene.

Gulvflatene har passert halvparten av forventet levetid, noe som øker risikoen for svikt i tettesjikt og ytterligere skader på gulvkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

LEILIGHETEN I 3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



LEILIGHETEN I 3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/vaskerom med dusjkabinett, toalett, servant, ettgrep blandebatteri, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin. Montert dusjkabinett i 2020.

LEILIGHETEN I 3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon igjennom veggventil. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

LEILIGHETEN I 3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte/murte vegger i våtsone.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte/murte vegger i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

LEILIGHETEN I 3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning er skiftet etter byggeåret. Ukjent alder.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, skuffer, opplegg for oppvaskmaskin, to rustfrie kummer med benkebeslag, ettgrep blandebatteri, del med glassdører, fliser i benkerygg og rillede fronter.



LEILIGHETEN I 3.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Stoppekran montert på bad/vaskerom.
Vannledninger av kobber og forkrommet kobberør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Rust på stoppekran.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Irr på rør bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å forhindre lekkasjer.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledningene, bør det vurderes utskifting for å unngå plutselige skader og vannlekkasjer.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern -og/eller PVC (plastrør).
Utført rehabilitering av avløpsrør i 2021.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Leiligheten varmes opp med radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg.
Varmekabler i baderomsgulv.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider plassert under kjøkkenbenk. Ukjent alder og volum.
Fast tilkoblet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Porttelefon.
Brannslukningsapparat fra 2024.
Montert røykvarsler.
Montert skyvedørsgarderobe i gang og ett soverom. Montert i 2004.
Opplyst i egenerklæring: Utvendige persienne på balkong er ødelagt.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten varmes opp med radiatorer tilknyttet fjernvarme.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et-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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i fellesgang.
Kursene er merket.
Montert strømmåler.
Hovedsikring, 40 A.
Skjult ledningsnett.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Arbeidsbeskrivelse:
Skifte av sikringer til jordfeilautomater.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2007.
Arbeidsbeskrivelse:
El.opplegg ifm. helrenovering baderom.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2004.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Arbeidsbeskrivelse:
Skifte av sikringer til jordfeilautomater.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2007.
Arbeidsbeskrivelse:
El.opplegg ifm. helrenovering baderom.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2004.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn med fyllmasser.

TOIU Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter, kjelleryttervegger og øvrige konstruksjoner under terreng av betong.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunkt. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ingen spesielle anmerkninger.

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

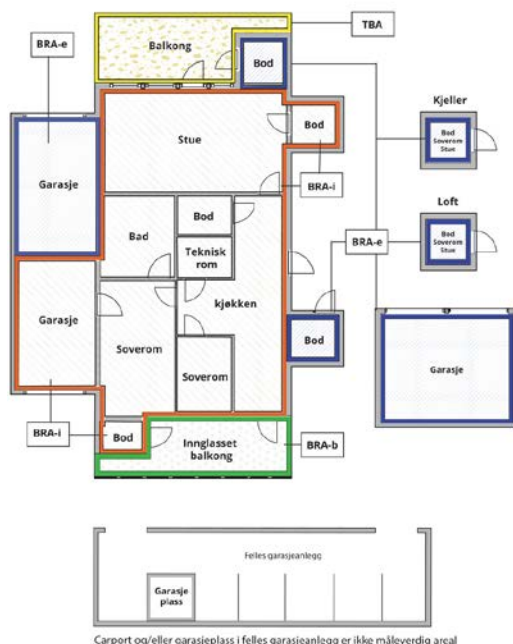
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		3		3	
Leiligheten i 3. etasje	80			80	13
SUM	80	3			13
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
Leiligheten i 3. etasje	Entré/gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Adkomst til bod via fellesarealer i kjeller er medtatt som BRA-e i henhold til NS 3940:2023.

Felles heisforbindelse mellom etasjene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Erik Sørli	Takstingeniør
	Mona Elseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	3604		0	13324.6 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Oluf Melvolds gate 78

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmel til andel: Jan Erik Jønsberg (død)

1/2 Hjemmel til andel: Eldbjørg Elseth

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
78433/Knaggen Borettslag	948142937	78433	OBOS	Andelseier: Eldbjørg Elseth Medeier: Jan Erik Jønsberg (dbo)

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
78433	100	18 000	12 083 31.12.2025	256 146 02.03.2026

Kommentar

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: Kr. 7 366,- Herav: Pr. dags dato. A konto oppvarming Kr. 594,- Felleskostnader Kr. 6 772,-

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	7 400
Omløpsmidler:	2 390 109	Samlet innskuddskapital:	1 153 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 16 655 193
Disponible midler:	2 037 393	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	17 808 193

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i blokk beliggende på Børstad i Hamar kommune.
Boligområdet med leiligheter.
Solrik beliggenhet med fin utsikt, leilighet med åpen balkong orientert mot sør.
Kort vei til nærbutikk, skoler og kjøpesenter.
Hamar sentrum ca. 2 km

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles eiet tomt.
Opparbeidet med gressplen og variert beplantning.
Asfalterte vegger ved bygget.

Bebyggelsen

Leilighet i boligblokk oppført i 1967.
Bod i kjeller tilhører leiligheten. Nr. 14
Ett skap i kjølerom tilhører leiligheten.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 Ladestasjon for elbil
2022 Oppgradering av vaskeriet
2021 Nytt gulv i møterom
2021 Rehabilitering av avløpsrør. Fra alle leiligheter, hovedledninger og avløp fra tak til bunnledninger. Utført av TT-Teknikk AS.
2018 Ny takluke i Fr. Harders gate 42. Utført av Byggeservice Przygocki
2018 Utbedring og vedl.hold tak alle blokker. Montert 6 sikringspunkter på hvert tak. Utført av Nortak.
2018 Opparbeidet ny park.plass i Fr.H. gt.42. Utført av Nydahl Anlegg AS.
2018 Nytt skur for våt - og restavfall i Fr. Harders gate 42. Utført av Geir P. Myrland.
2018 Kontrollert og utbedret alle strømskap. Utført av Elmontasje AS.
2017 Rehabilitering alle bunnledninger. Utført av Flagstad AS
2017 Malt vegger/tak, alle etasjer og avfallsrom. Utført av Løten Malerverksted AS
2017 Nye vedlikeholdsfrie 3-lags vinduer og nye terrassedører. Utført av Mesterbygg AS.
2017 Nye gulvbelegg, alle etasjer og heisene. Utført av Løten Malerverksted AS
2017 Lagt fliser i alle kjellerinnganger. Utført av Th. Johansen & Sønner AS
2017 Vasket og malt garasjene med 2 strøk. Utført av Bygg og Malersenter Geir P. Myrland
2016 Spyling av avløpsrør og bunnledninger. Utført av Flagstad AS
2016 Lagt nytt tak på garasjer. Utført av Bygg og Malersenter Geir P. Myrland
2016 Utført av Vedlikeholdspartner AS
2015 Nytt låssystem i alle dører. Leverandør: Hedmark Låsservice.
2015 Automatisk avlesning av radiatorer. Utført av ista
2015 Vedlikehold av møterommet. Montert oppvaskmaskin og kjøkkenbenk med plass til dekketøy
2015 Mer lys ved kjellerbodene. Gjelder O. Melvolds gate 78 og Fr. Harders gate 42
2014 Nye porttelefoner. Leverandør: Hedmark Låsservice
2014 Vannsjekk i alle leiligheter. Utført av OBOS Prosjekt
2009 Kjellernedgang i O. Melvolds gate 76
2007 Nye sikringsskap, fellesmåling strøm
2002 Garasjer
2001 - 2002 Balkonger
1998 Nye dører inngangspartier, porttelefon
1997 Heis
1991 Fellesrom
1987 - 1988 Rehabilitering. Etterisolering, ny fasade og vinduer

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6598125			
Kommentar Generell bygningsforsikring er ivaretatt av borettslaget.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	04.03.2025		Gjennomgått		Nei
Meglerbrev	02.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Mona Elseth

Boligen

Oluf Melvolds gate 78

2318 HAMAR

3403-1/3604/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2004
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Oppdaget vann i fug ved sluk juni 2020. På dette tidspunktet ble det dusjet rett på flis. Det ble satt inn dusjkabinett.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Firmanavn: Baderommet AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad. Rørøpplagg, sanitærutstyr, flisarbeid (Th. Joahansen & Sønner AS), el-arbeider (Arne Hansen Installasjon AS)

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Sluk på bad ble skiftet av Hobbl i fbm. renovering av bad i 2004.

Det er foretatt rørfornying i regi av borettslaget i 2020?

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

Firmanavn: Arne Hansen Installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt el-anlegg i.fbm. renovering bad.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Nye terrasser, vinduer og heis skiftet/installert av borettslaget

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Tar det for gitt at godkjenning er i orden.

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Det er planlagt modernisering av heisene med oppstart første halvår 2026.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Utvendig persienne er ødelagt.
Usikker på oppvaskmaskin. Denne har ikke vært i bruk på lenge.
Ett av tre lys i baderomsinnredning er ødelagt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Oluf Melvolds gate 78, 2318 HAMAR

Dato for energimerking

02.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-265129

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

13788766

Gårdsnummer

1

Bruksnummer

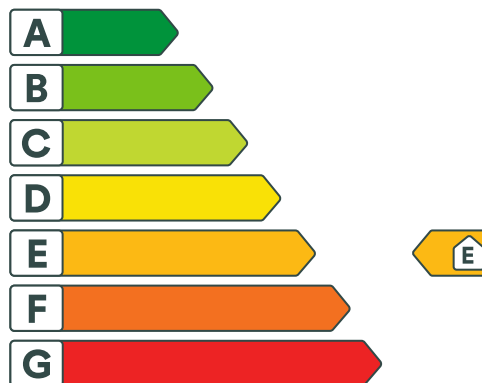
3604

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1967

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

80,0 m²

Oppvarmet bruksareal

80,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

207,29 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

254,49 kWh/m²

Totalt levert pr. år

37 547 kWh



Oluf Melvolds gate 78, 2318 HAMAR



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Oluf Melvolds gate 78, 2318 HAMAR



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbled kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av termostattyling på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostattylinger. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 22: Utskifting til termostattyrt radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostattyrt ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 23: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Oluf Melvolds gate 78 - Nabolaget Børstad - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Hempa Linje B24	3 min	0.3 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	23 min	2 km
Oslo Gardermoen	55 min	

Skoler

Rollsløkken skole (1-7 kl.) 289 elever, 18 klasser	11 min	0.9 km
Solvang skole (1-7 kl.) 203 elever, 15 klasser	19 min	1.6 km
Greveløkka skole (1-7 kl.) 192 elever, 11 klasser	6 min	2.7 km
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 23 klasser	11 min	1 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 353 elever, 24 klasser	6 min	2.5 km
Hamar katedralskole 1300 elever	6 min	3 km
Wang Toppidrett Hamar	8 min	

Ladepunkt for el-bil

Recharge CC Hamar	14 min
Hamar Vandrehjem - Vikingskipet	14 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Naboskapet

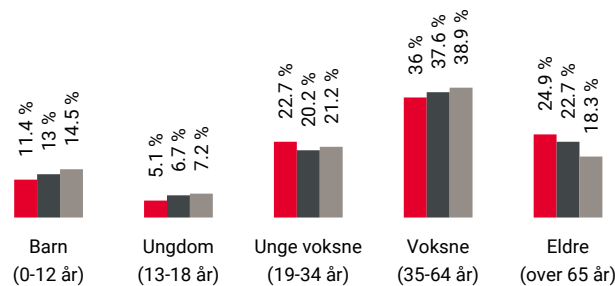
Godt vennskap 67/100



Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hempa barnehage (0-5 år) 82 barn	4 min	0.3 km
Hvitveisen barnehage (1-5 år) 60 barn	6 min	0.6 km
Hamarbarnehagen (1-5 år) 68 barn	15 min	1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Hamar Briskeby	9 min
Kiwi Cc Mart'n Hamar	11 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100



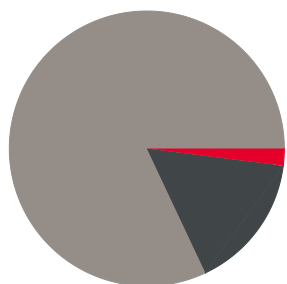
Gateparkering

Lett 84/100

Sport

	Hempa ball-løkke Ballspill	2 min	0.2 km
	Disen ball-løkke Ballspill	6 min	0.4 km
	EVO Hamar	10 min	
	Fønix CC stadion	16 min	

Boligmasse



2% enebolig
16% rekkehus
82% blokk

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



CC Mart'n

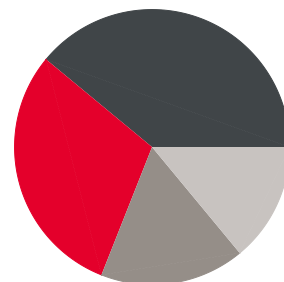
11 min



Apotek 1 Østbyen

11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
39% 6-12 år
17% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



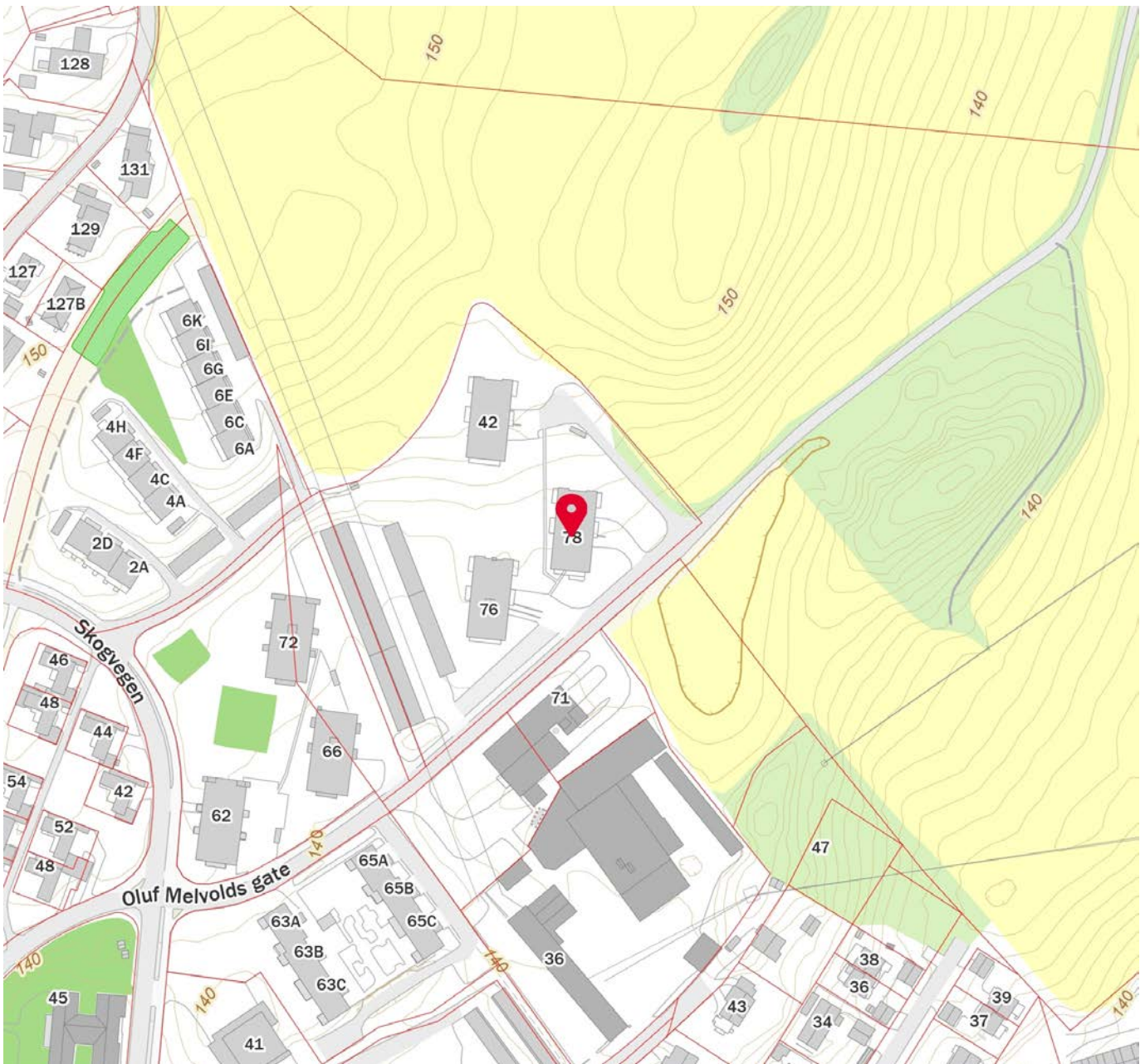
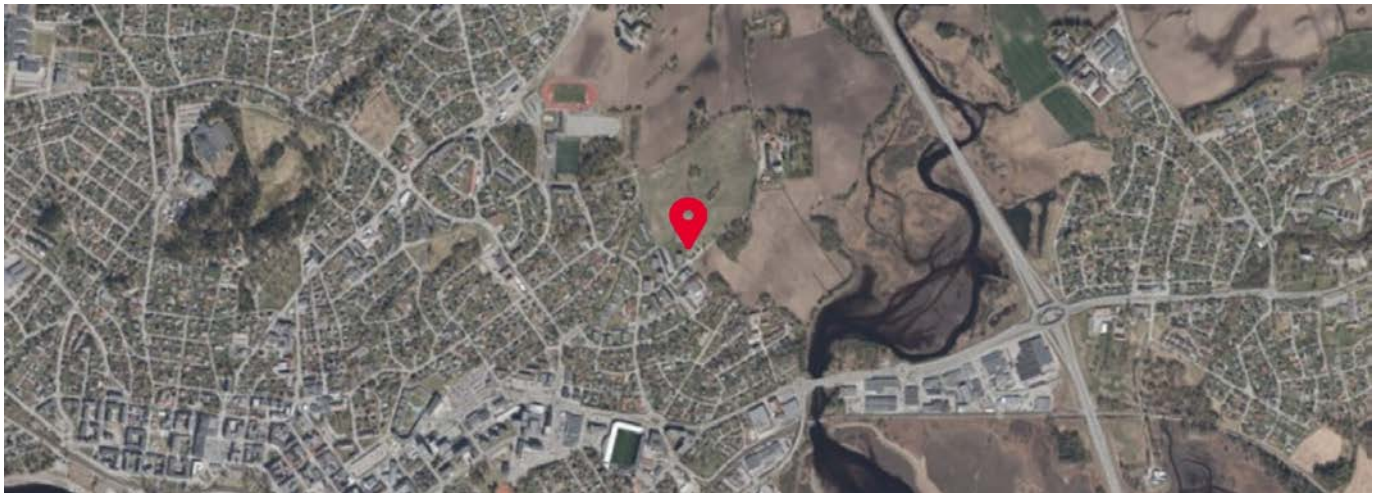
0%

60%

Børstad
 Hamar
 Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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 tuner/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, krokhangte 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Oluf Melvolds gate 78
2318 HAMAR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mats Arntzen Berg

Telefon: 474 54 542
E-post: mats.berg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre