

A photograph of a dining table set for a meal. The table is round and made of light-colored wood. It is set with white plates, wine glasses, and folded napkins. In the center of the table is a glass vase containing a green plant with long, pointed leaves. The background features a framed abstract painting with pink and orange tones. The overall atmosphere is clean and modern.

aktiv.

Kornsilovegen 51 A, 2316 HAMAR

HAMAR VEST



Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

Fredrik Lien

Mobil 472 54 889

E-post fredrik.lien@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 450 000,-
Fellesgjeld: Kr 309 991,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 2 769 553,-
Felleskostn.: Kr 5 333,-
Selger: Rikke Kristiansen

Salgsobjekt: Leilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 58/95 kvm
Tomtstr.: 43 215.8 m²
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 4424
Andelsnr.: 51232
Oppdragsnr.: 1213250005

Ditt nye hjem?

Velkommen til Hamar vest og Kornsilovegen 51 A!

En lys og innbydende 2-roms leilighet med stor innglasset balkong mot sydvest, garasje og heis. Leiligheten som ligger i byggets 3. etasje har en god planløsning med store vindusflater med fritt utsyn og lite innsyn. God oppgradert standard med bla. nytt gulv og kjøkken i 2023.

Leiligheten ligger på Hamar Vest, med de viktigste servicefunksjonene like i nærheten, samt flotte turområder langs Mjøsa og i Furuberget. Kun noen meter fra utgangsdøren ligger Storhamarsenteret med blant annet dagligvarebutikk, post i butikk, apotek, bank m.m.

HØYDEPUNKTER

- * Solrik innglasset balkong på 14m² mot sydvest
- * Lys enstavs gulv fra 2023
- * Overflater malt i 2022
- * Moderne kjøkken fra 2023 med integrerte hvitevarer
- * Fjernvarme og TV/bredbånd inkl.
- * Medfølger garasje på 17m²
- * Kjellerbod på 6m²
- * Heis



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	38
Tilstandsrapport	40
Egenerklæringsskjema	62
Nabolagsprofil	68
Budskjema	77

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 58 m²

BRA - e: 23 m²

BRA - b: 14 m²

BRA totalt: 95 m²

Leilighet

Kjeller

BRA-e: 6 m²

Beskrivelse: Kjellerbod.

3. etasje

BRA-i: 58 m²

Beskrivelse: Entré, garderobe/bod, soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken.

BRA-b: 14 m²

Beskrivelse: Innglasset balkong.

Garasje

BRA-e: 17 m²

Beskrivelse: Garasjerom i felles garasjeanlegg.

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, men er ikke summert med i eldre arealoppsett i NS 3940:2012

Felles heisforbindelse mellom etasjene.

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) - Areal av terrasser, åpne balkonger, verandaer eller altaner tilknyttet boenheter(e).

GUA (gulvareal) - Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav himlingshøyde).

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

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

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget på ca. 43 215,8m². Tomten er opparbeidet med gressplen og variert beplantning. Asfalterte veger ved bygget.

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

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Hamar Vest, med de viktigste servicefunksjonene like i nærheten. Like i nærheten ligger Storhamarsenteret med blant annet dagligvarebutikk, post i butikk, apotek, bank m.m. Her finner du også den svært populære bydelskroa La Perla. Idrettsanleggene CC-Amfi og Boligpartner Arena ligger også rett i nærheten. Treningscenteret Espern Express ligger et par minutters gange fra leiligheten.

For dem som er glad i tur og friluftsliv har man både Furuberget og Mjøsa en liten spasertur fra leiligheten. Ved Mjøsa er det både flotte bademuligheter samt flere kilometer med turstier, både til Hamar sentrum og Brumunddal.

For de minste barna ligger Prestrud og Jønsrudløkka barnehage kun noen hundre meter fra leiligheten. Prestrud barneskole ligger ca. 800 meter unna. For de litt større er det ca. 1 km til Ajer ungdomsskole og Hamar Katedralskole. Storhamar videregående skole ligger også rundt 1 km fra leiligheten.

Fra Storhamarsenteret går det buss til Hamar sentrum med flere avganger i timen. Hamar sentrum kan by på et rikt utvalg av kaféer, restauranter og shoppingmuligheter.

Her har man også togforbindelse til Oslo og Trondheim med hyppige avganger. Hamar kulturhus har bibliotek, kino og en rekke konserter og forestillinger året igjennom. Her har man med andre ord det meste rett utenfor døren.

Bygningsakkyndig
Sørli Takst AS

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1974.

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser. Fundamenter, kjelleryttervegger og øvrige konstruksjoner under terreng av betong. Takflatene er antatt dekket med papp eller folie. Yttervegger av betong og isolerte trekonstruksjoner. Antatt seksjoneringsvegger utført etter datidens gjeldende krav til brann- og lydskilte. Leilighetskillende vegger av betong. Yttervegg kledd med murt teglstein, panel og fasadeplater. Eier opplyser: Tatt bort delevegg ved inngang. Utført i 2022 av egeninnsats. Flat takkonstruksjon. Taket er ikke besikttet grunnet manglende tilkomst.

Vinduer med 2 lags isolerglass og energiglass. Observert isolerglass fra 1991 og 2000. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Brann og lydklassifisert ytterdør til leiligheten. Kikkeshull. Terrassedør med 2 lags isolerglass. Adkomst til innglasset balkong fra stue. Gulvflater med nålefil. Støpt gulv. Overflater med malt betong og tømmermannpanel. Himling med malt betong. Rekkverk med glassfelt. Skyvevinduer. Lys og strøm.

Garasjerom i felles garasjeanlegg - Byggeår: Ukjent.

Innvendig: Støpt gulv og støpt sokkel. Overflater med OSB-plater. Oppført i bindingsverk, uisolert. Sperretakkonstruksjon. Undertak med OSB-plater. Montert leddport med motorstyring. Lys og strøm.

Utvendig: Yttervegg kledd med liggende panel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er ikke besikttet på grunn av snø. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Isbordbeslag.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 18.02.2025, utført av Erik Sørli.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandsvekkelser (tilstandsgrader-TG)

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- * Innvendig > Overflater: Det er påvist andre avvik: Mindre skade i laminatgulv i stue. Mindre hakk i gulv ved kjøkkeninnredning.
- * Innvendig > Overflater - 2: Det er påvist andre avvik: Oppsprekking i hjørne i stue.
- * Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i stue.
- * Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist andre avvik: Innerdør til soverom har behov for justering.
- * Våtrom > Leiligheten i 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Overflatene er eldre enn normal levetid.
- * Våtrom > Leiligheten i 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist andre avvik: Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.
- * Våtrom > Leiligheten i 3. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- * Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- * Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- * Tekniske installasjoner > Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Det er ikke gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) eller TG 3 (store eller alvorlige avvik) for noen bygningsdeler-/komponenter.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Lekkasje fra bad i leilighet i 4. etg ned på bad i gjeldende bolig. Tørket og utført av fagfolk.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Tøking av baderom, pussing og maling av himling.

Arbeid utført av: RECOVER.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Montering av automatisk vannstopper for oppvaskmaskin og koble blandebatteri på kjøkken.

Arbeid utført av: Rørleggeren Hamar AS.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Nytt el-anlegg, nye og flere kurser i sikringsskap.

Arbeid utført av: MINEL elmontasje as.

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

Svar: Ja.

Innhold

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

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

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 6m², samt en egen garasje på 17m² som følger ved salg.

Standard

Leilighet - Byggeår: 1974.

Godt ivaretatt leilighet. Det meste av dagens innvendige standard etablert etter oppgradering og fornyelse.

Garasje - Ukjent byggeår.

Standard fra byggeåret. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.

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

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke TV/bredbånd (kr. 450,-) er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Leiligheten disponerer en egen garasje på 17m² som følger ved salg. Montert leddport med motorstyring, lys og strøm.

Parkering skjer ellers på felles parkeringsområder for borettslaget eller langs tilstøtende gater. Borettslaget har felles ladestasjon for el-biler.

Radonmåling

Leiligheten ligger minimum 3. etasje over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Diverse:

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2023, 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 2043.

Oppheng i gang medfølger ikke i handelen

Energi

Oppvarming

Oppvarming med fjernvarme til radiatorer. Å-konto fjernvarme på kr. 202,- er inkludert i felleskostnadene. Elektrisk stråleovn på badetrom.

Borettslaget har avtale med Techem Norge AS om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer å-konto på vegne av Techem Norge AS sammen med ordinerer innkreving av felleskostnader. Techem Norge AS avregner faktisk energiforbruk pr år mot innkrevd å-kontobeløp. Avregning og evt. justering av å-kontobeløp skjer årlig.

Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <https://www.techem.no/beboer/eierskifteskjema>. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 - 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no

Energikarakter

D

Energifarge
Lys grønn

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 450 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 622 372,- per 31.12.2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 2 489 486,- per 31.12.2023.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kr. 5 333,- per måned.

Felleskostnader inkluderer:

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

Herav:

Kr. 4 331,- Felleskostnader

Kr. 202,- Å-konto oppvarming

Kr. 450,- Kabel-TV

Kr. 350,- Garasje

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid, og justeres normalt etter borettslagets faktiske kostnader. Felleskostnadene ble sist gang justert den 01.01.2024.

Andel Fellesgjeld

Kr 309 991,- per 01.01.2025.

Avdrag Fellesgjeld

Kr 511,-

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1 444,-

Kommentar fellesgjeld

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

Andel fellesformue

Kr 15 219,- per 31.12.2023.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Sørenga Borettslag

Organisasjonsnummer

950134054

Andelsnummer

51232

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

1877351

Om borettslaget

Sørenga borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950 134 054, og består av 204 andelsleiligheter. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Større vedlikehold og rehabilitering:

2019-2020: Oppføring av nye garasjer.

2016-2018: Rørfornyng, Rehabilitering av samtlige avløpsrør i alle blokkene.

2002: Asfaltering.

2001: Balkonger og fasade.

2001: Heis.

1998-1999: Porttelefoner, dører

1996: Nye kjøkkeninnredninger.

1991-1993: Vinduer og balkonger.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånummer: OBBK02-98207536369

Type: Annuitet

Restsaldo: Kr. 8 495 199,-

Andel restsaldo: Kr. 36 648,-

Andel kapitalkostnader: Kr. 241,-

Rest løpetid: 22år 2mnd

Term. per år: 4

Type rente: Flyt

Rente: 5,59%

Lånummer: OBBK03-98207775312

Type: Annuitet

Restsaldo: Kr. 63 359 786,-

Andel restsaldo: Kr. 273 343,-

Andel kapitalkostnader: Kr. 1 241,-

Rest løpetid: 24år 4mnd

Term. per år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,59%

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget, dernest øvrige medlemmer av OBOS, har forkjøpsrett.

Forkjøpsrett avklares i etterkant av budaksept og prosessen tar ca. 10-20 dager. Det

gjøres oppmerksom på at det påløper gebyr til forretningsfører på kr. 8 212,- for den

som benytter forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Driftsinntekter var til sammen kr. 12 490 283,- i 2023.

Driftskostnader var til sammen kr. 9 422 327,- i 2023.

Dette ga et negativt årsresultat i 2023 på kr. -210 256,-. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Borettslaget hadde en negativ endring i de disponible midlene på kr. -1 369 461,- i 2023. Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var kr. 2 735 065,- per 31.12.2023, og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Styregodkjenning

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 godkjenning blir gitt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper forplikter seg til å gjennomføre handelen selv om styregodkjenning ikke foreligger, men boligen/andelen kan ikke tas i bruk før godkjenning foreligger.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Utekatt er ikke tillatt i borettslaget. Andelseiere som kan dokumentere at det er innekatt/annet innedyr, og disse ikke er fil sjenanse for andre i oppgangen eller borettslaget, kan søke styret om tillatelse til å holde den i leiligheten. Hund er tillatt, kun hvis det ikke er fil sjenanse for andre i oppgangen eller borettslaget.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 4424 i Hamar kommune.

Andelsnr. 51232 i Sørenga Borettslag med orgnr. 950134054

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

* Rettigheter iflg. skjøte, tinglyst den 10.11.1972, dagboknummer 107155.

Bestemmelse om vann/kloakkledning. Bestemmelse om gjerde. Med flere bestemmelser. Bestemmelse om veg.

* Obligasjon, tinglyst den 28.08.1973, dagboknummer 105581. Beløp: NOK 2 284 000.

Panthaver: Andelseierne i borettslaget. Obligasjon - fellesobligasjon for borettsinnskudd.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 18.05.1993, dagboknummer 5396. Elektriske kraftlinjer vedr. kabelgrøft.

* Pantedokument, tinglyst den 06.06.2016, dagboknummer 503714. Beløp: NOK 10 600 000; - Panthaver: OBOS-banken AS.

* Pantedokument, tinglyst den 28.02.2019, dagboknummer 248716. Beløp: NOK 80 000 000. Panthaver: OBOS-banken AS.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygging boligblokk i 4. etasjer i 1974.

Det er ikke mottatt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for eventuelle senere tiltak som feks. utvidelse og innglassing av balkonger. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 1972. Balkongen er i dag innlasset og noe større enn hva den er på tegningene. Ellers synes innholdet i tegningene å være i samsvar med dagens bruk.

Det er ikke mottatt ferdigattest/brukstillatelse eller tegninger av felles garasjerekker.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "endret reguleringsplan for del av Hamar vest - Sørenga felt A" fra 1973. Reguleringsformål for eiendommen er blokkbebyggelse (5 165m²), felles grøntareal (23 161m²), felles parkeringsplass (8 057m²), garasje (2 906m²) og felles gangareal (3 778m²).

Eiendommen omfattes også av Detaljregulering for Fv. 1758 Knut Alsons gate fra 2021 hvor 70m² av eiendommen er regulert til gang-/sykkelveg og 1m² av eiendommen er

regulert til kjøreveg, eldre reguleringsplan for et område på Dalsløkka fra 1987 hvor 5m² av eiendommen er regulert til gang-/sykkelveg, eldre reguleringsplan for nedre Dalsløkka fra 1990, hvor 72m² av eiendommen er regulert til gang-/sykkelvei, samt eldre reguleringsplan for Hamar vest fra 1968 hvor 2m² av eiendommen er regulert til kjørevei.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse (38 398m²), nåværende veg (2m²) og nåværende friområde (4 816m²).

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsone H210_ som er rød sone for støy (3 786m²), hensynsone H410_ for krav vedrørende infrastruktur (43 216m²), hensynsone H810_3 for krav om felles planlegging (10 621m²), hensynsone H370_ for høyspenningsanlegg (5 204m²), hensynsone H320_1 for flomfare (32 400m²), hensynsone H220_ som er gul hensynsone for støy (11 448m²) og hensynsone H330_ for radon (43 216m²).

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 hensynsoner eller bestemmelsesområder i selve planen.

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 radonreducerende tiltak. Slike tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av andelen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 450 000 (Prisantydning)

309 991 (Andel av fellesgjeld)

2 759 991 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)
17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 769 553 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 777 453 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 780 253 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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



En lys og innbydende 2-roms leilighet med stor innglasset balkong mot sydvest, garasje og heis.



Leiligheten som ligger i byggets 3. etasje har en god planløsning med store vindusflater med fritt utsyn, samtidig som det er lite innsyn.



Fra stuen har du utgang til en solrik innglasset balkong på 14m² mot sydvest. Siden balkongen er innglasset blir dette et fint ekstra rom som kan brukes gjennom hele året.



Balkongen har nålefil på gulv og rekkverk med store skyvevinduer som kan åpnes opp. Den gode størrelsen gir plass til ulike sittegrupper etter eget ønske og behov. Det er også montert lys og strøm.



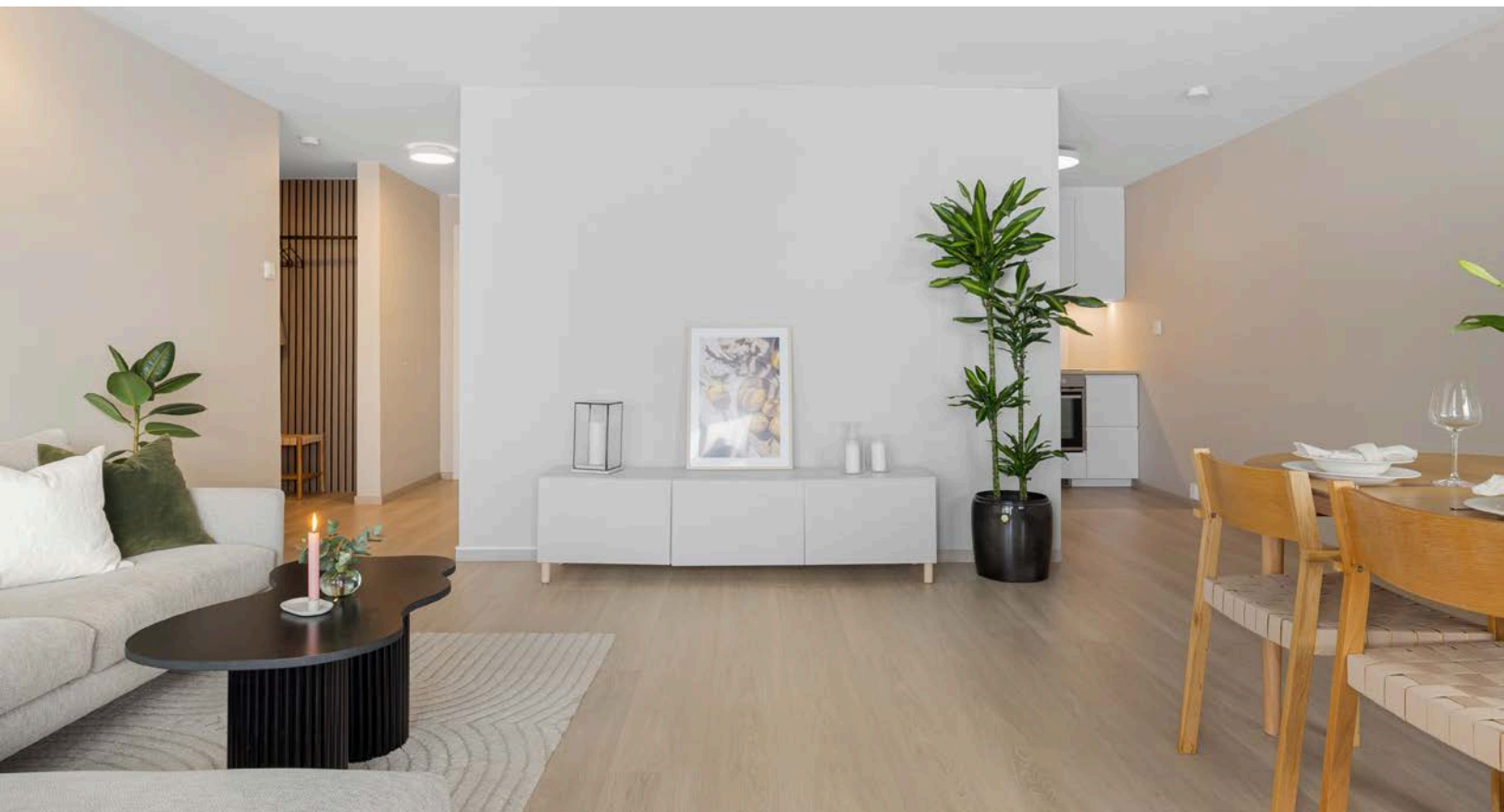
Beliggenheten i byggets 3. etasje og mot sydvest sørger for svært gode solforhold. Her sitter du høyt og solrikt med fint fritt utsyn!



Leiligheten holdes god og lun på vinterstid med fjernvarme til radiatorer.



Å-konto fjernvarme på kr. 202,- er inkludert i felleskostnadene.



Stuen er romslig og kan enkelt innredes med sofagruppe med salongbord, mediemøblement med TV og et stort spisebord. Grunnpakke TV/bredbånd (kr. 450,-) er inkludert i felleskostnadene.



Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.



Ditt nye hjem?



Stuen har god oppgradert standard med lys enstavs laminat fra 2023 på gulv og overflater malt i en fin varm farge i 2022.



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



Stilrent og moderne Ikea-kjøkken som var nytt i 2023. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.



Medfølgende integrerte hvitevarer som nedfelt platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Det er også montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.



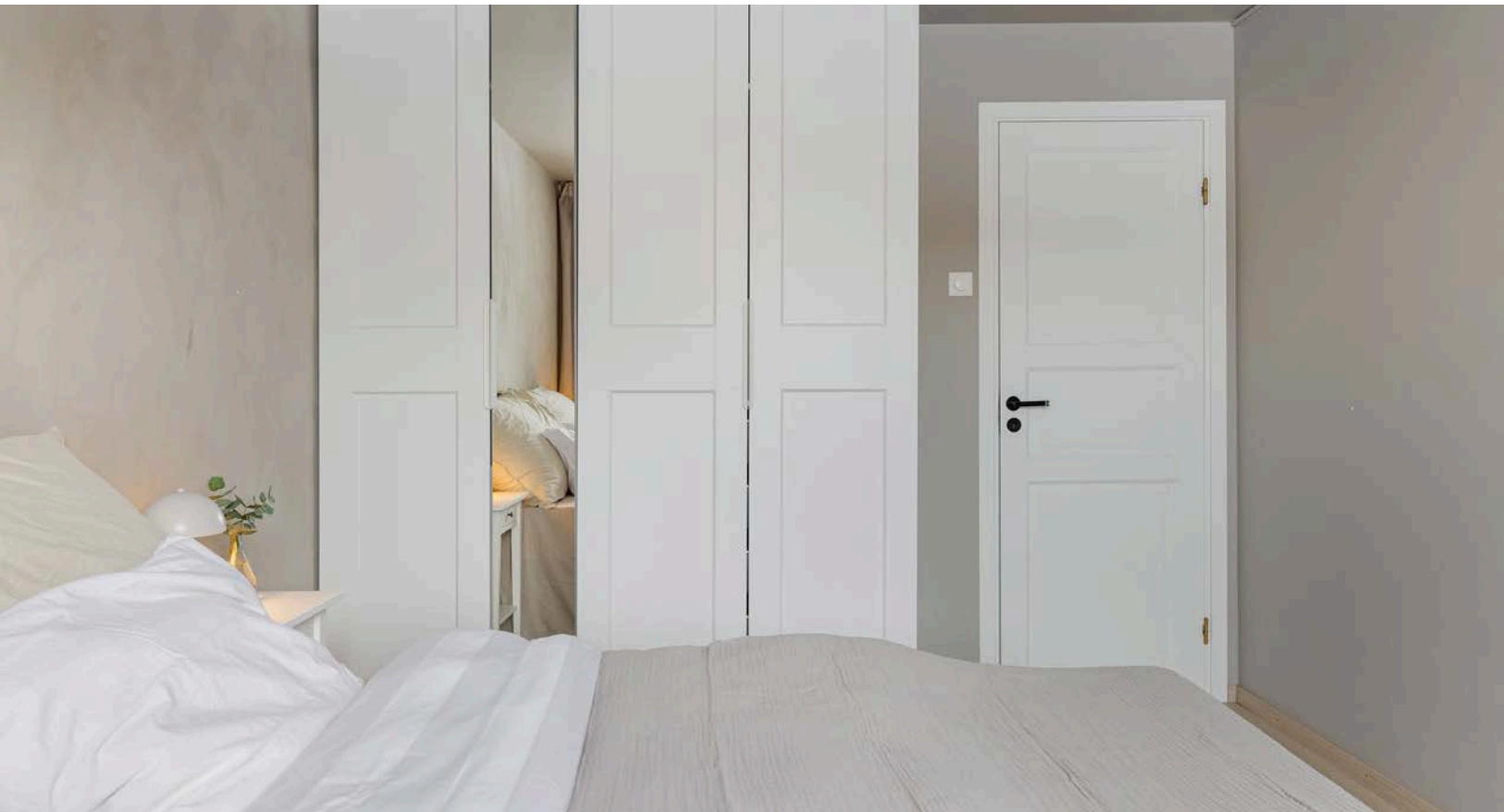
Innredningen har hvite glatte fronter og laminert benkeplate med planlimt oppvaskkum. Praktisk med takhøye overskap med belysning under.



Leiligheten har et innbydende soverom av god størrelse.



Soverommet har god oppgradert standard med pen enstavs laminat fra 2023 på gulv og overflater malt i delikate farger i 2022.



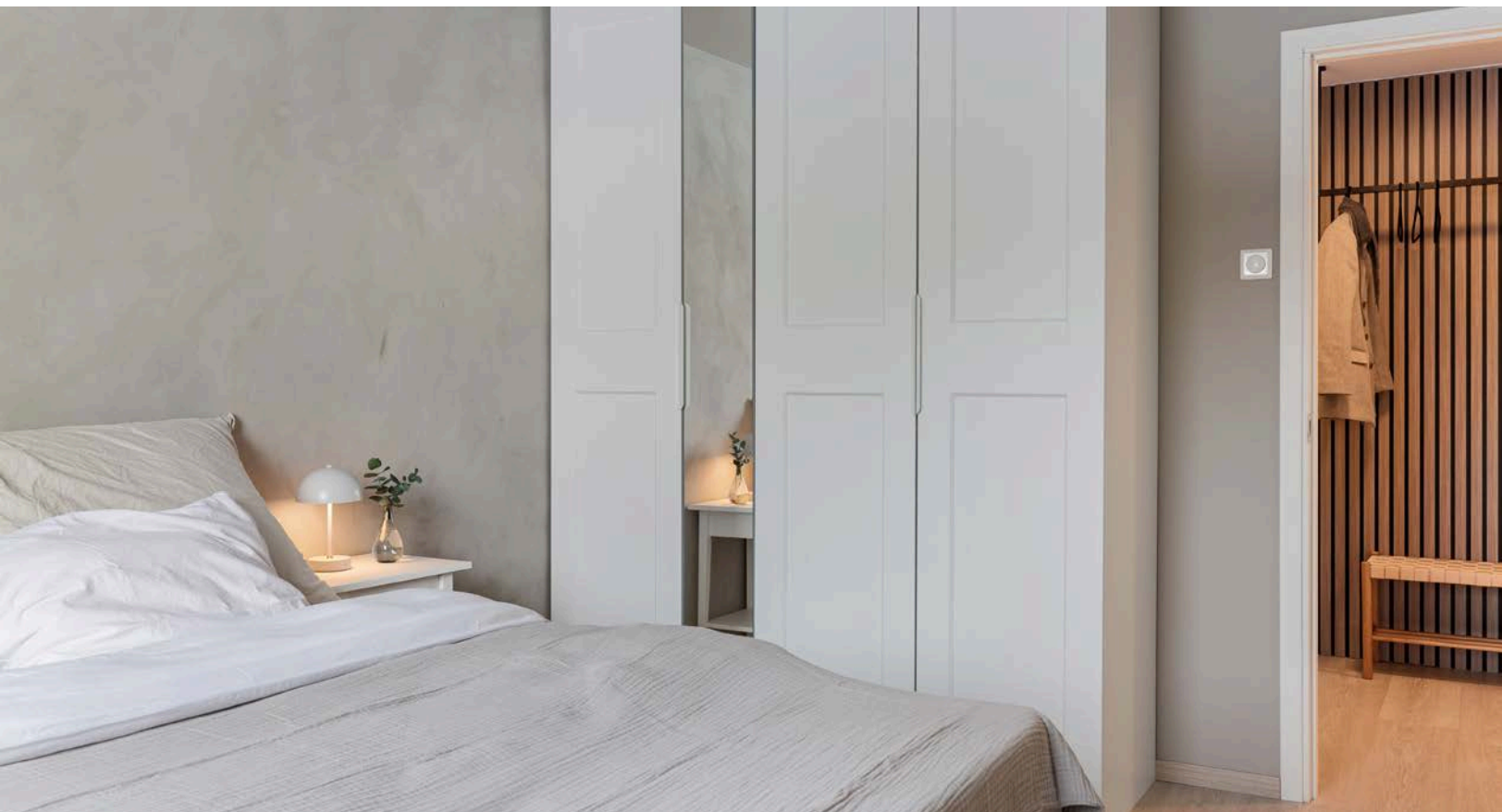
Det er god oppbevaringsplass i flere garderober som medfølger i handelen.



Rett utenfor soveromsdøren er det adkomst til et garderoberom med ytterligere lagringsplass.



God oppbevaringsplass i flere plassbygde garderobeskap, samt hylle med god plass for oppheng under.



På soverommet er det naturlig plass til stor dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Leiligheten har et lyst og tidløst baderom med våtromsbelegg på gulv, våtromsplater på veggene og mekanisk avtrekk.



Fin søyleservant med speil og belysning over, samt lyse innredninger med god oppbevaringsplass. Det er plass og opplegg for vaskemaskin.



Baderommet er også utstyrt med dusjkabinett fra 2023, gulvstående toalett og elektrisk stråleovn.



Du ønskes velkommen inn i en lys og innbydende entré. God standard med pen enstavs laminat fra 2023 på gulv og overflater malt i en fin farge i 2022.



I entréen er det en praktisk nisje med en dekorativ spilevegg og god plass til oppheng av yttertøy, samt skostativ under om ønskelig.



Du tar deg opp til leiligheten i byggets 3. etasje via felles trapperom med heis. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 6m².



Leiligheten disponerer en egen garasje på 17m² som følger ved salg. Montert leddport med motorstyring, lys og strøm.



Borettslaget har felles ladestasjon for el-biler.

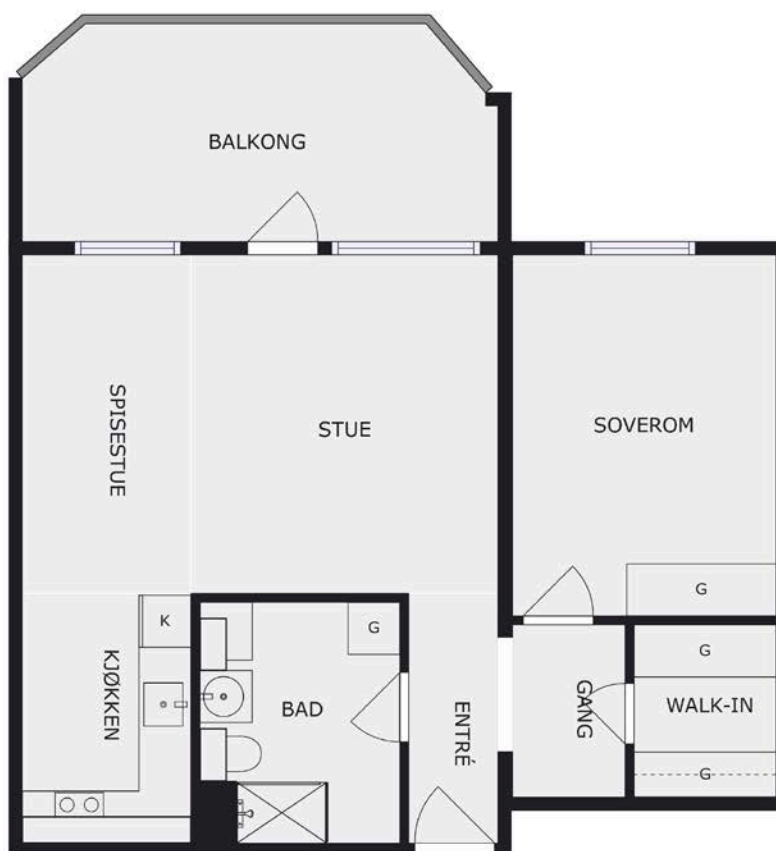


Kun noen meter fra utgangsdøren ligger Storhamarsenteret med blant annet dagligvarebutikk, post i butikk, apotek, bank m.m.



Leiligheten ligger på Hamar Vest, med de viktigste servicefunksjonene like i nærheten, samt flotte turområder langs Mjøsa og i Furuberget.

Plantegning








Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Kornsilovegen 51 A, 2316 HAMAR
-  HAMAR kommune
-  # gnr. 1, bnr. 4424
-  # Andelsnummer 51232

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 10.02.2025

Rapportdato: 18.02.2025

Oppdragsnr.: 14566-1774

Referansenummer: EE1179

Autorisert foretak: Sørlie Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørlie

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Sørli Takst AS

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

Rapportansvarlig

Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

97 12 29 16



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er antatt tekket med papp eller folie.
Yttervegger av betong og isolerte trekonstruksjoner.
Antatt seksjoneringsvegger utført etter datidens gjeldende krav til brann- og lydskilte.
Leilighetskillende vegger av betong.
Yttervegg kledd med murt teglstein, panel og fasadeplater.
Eier opplyser: Tatt bort delevegg ved inngang. Utført i 2022 av egeninnsats.
Flat takkonstruksjon.
Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

Vinduer med 2 lags isolerglass og energiglass.
Observert isolerglass fra 1991 og 2000.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Brann og lydklassifisert ytterdør til leiligheten. Kikkehull.
Terrassedør med 2 lags isolerglass.

Adkomst til innglasset balkong fra stue.
Gulvflater med nålefilt. Støpt gulv.
Overflater med malt betong og tømmermannpanel.
Himling med malt betong.
Rekkverk med glassfelt. Skyvevinduer.
Lys og strøm.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med laminatgulv og vinylbelegg.
Lagt nytt laminatgulv i stue, entré og soverom i 2023. Utført av egeninnsats.
Overflater med malte plater, spiler på vegg i entré, malt betong, tapet og kalkmaling.
Malt div. overflater i 2022. Utført av egeninnsats.
Himlinger med malt betong.
Eier opplyser: Tidligere lekkasje fra himling over bad/vaskerom.
Forsikrings sak. Utbedring utført av firma.

Etasjeskillere av betong.
Etasjeskillere med brann-/lydskilte mot naboileilighet antatt utført etter gjeldene brann og lydkrav for byggeåret.

Leiligheten ligger minimum 3. etasje over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Heltre innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom antatt modernisert med overflater og sanitærutstyr/innredning etter 2000. Ukjent alder.
Ingen dokumentasjon.
Utført av: ukjent.
Overflater med våtromsplater.
Montasjemerker i våtsonen er tett med silikon.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Himling med malt betong.
Gulvflater med våtromsbelegg. Ukjent alder.
Ca. 6 cm fall fra topp vanntett sjikt til overkant slukrist.
Lokalt fall.
Montert stråleovn.
Plastsluk.
Bad/vaskerom med servant, toalett, dusjkabinett, ettgrep blandebatteri, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.
Montert dusjkabinett i 2023. Utført av: egeninnsats.
Mekanisk avtrekk.
Tilluftspalte under dør.
Montert ny lufteventil i 2025. Utført av: egeninnsats.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av kjøkkeninnredning/luftekanal mot våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA innredning fra 2023.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blandebatteri og rustfri kum.
Integrert koketopp, stekeovn, kjøll, frys og oppvaskmaskin.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.
Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran montert på bad/vaskerom.
Vannledninger av kobber og krommet kobberrør.
Avløpsrør av støpejern -og/eller PVC (plastrør).
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.
Skiftet vindusventiler i 2023. Utført av: egeninnsats.

Leiligheten varmes opp med radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg.
Montert stråleovn på bad/vaskerom.

Varmtvannsbereder plassert i skap på bad/vaskerom, 120 liter fra 2011.
Fast tilkoblet.

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

Nytt brannslukningsapparat.
Montert røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.
Fundamenter, kjelleryttervegger og øvrige konstruksjoner under terreng av betong.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

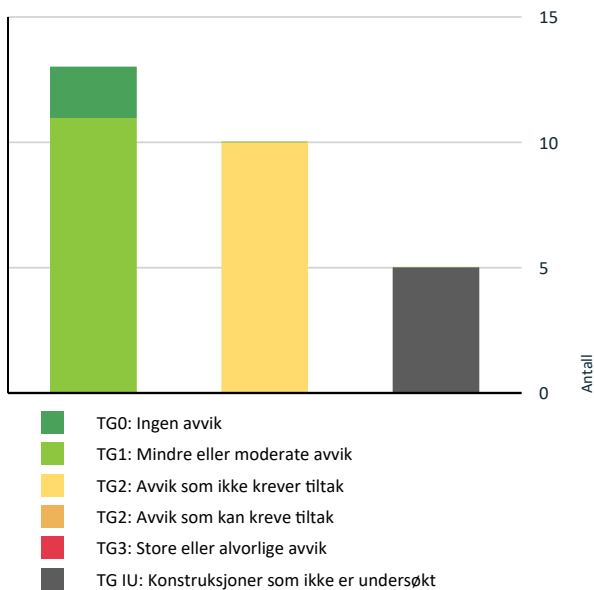
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Garasjerom i felles garasjeanlegg

- Det foreligger ikke tegninger

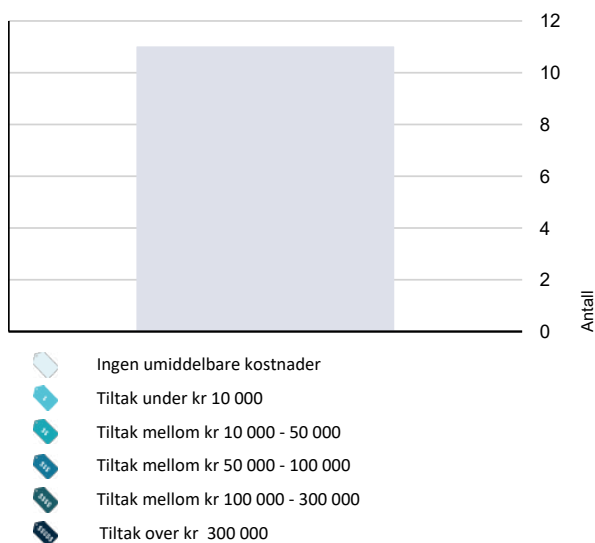
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Leiligheten er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger utover det som er anført i taksten. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Garasjerom i felles garasjebygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Leiligheten i 3.etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Leiligheten i 3.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Leiligheten i 3.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Våtrom > Leiligheten i 3. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1974

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Andelseier bor i leiligheten.

Standard

Det meste av dagens innvendige standard etablert etter oppgradering og fornyelse.
Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

Vedlikehold

Godt ivarettatt leilighet.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er antatt tekket med papp eller folie.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av betong og isolerte trekonstruksjoner.
Antatt seksjoneringsvegger utført etter datidens gjeldende krav til brann- og lydskilte.
Leilighetskillende vegger av betong.
Yttervegg kledd med murt teglstein, panel og fasadeplater.
Eier opplyser: Tatt bort delevegg ved inngang. Utført i 2022 av egeninnsats.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat takkonstruksjon.
Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass og energiglass.
Observert isolerglass fra 1991 og 2000.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Dører

Brann og lydklassifisert ytterdør til leiligheten. Kikkehull.
Terrassedør med 2 lags isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til innglasset balkong fra stue.
Gulvflater med nålefil. Støpt gulv.
Overflater med malt betong og tømmermannpanel.
Himling med malt betong.
Rekkverk med glassfelt. Skyvevinduer.
Lys og strøm.

INNSENDIG

Overflater

Gulvflater med laminatgulv og vinylbelegg.
Lagt nytt laminatgulv i stue, entré og soverom i 2023. Utført av: egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Mindre skade i laminatgulv i stue.
Mindre hakk i gulv ved kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater - 2

Overflater med malte plater, spiler på vegg i entré, malt betong, tapet og kalkmaling.
Malt div. overflater i 2022. Utført av: egeninnsats.
Himlinger med malt betong.
Eier opplyser: Tidligere lekkasje fra himling over bad/vaskerom.
Forsikrings sak. Utbedring utført av firma.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Oppsprekking i hjørne i stue.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskilte/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskillere av betong.
Etasjeskillere med brann-/lydsille mot naboileilighet antatt utført etter gjeldene brann og lydkrav for byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i stue.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 0 Radon

Leiligheten ligger minimum 3. etasje over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

! TG 2 Innvendige dører

Heltre innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innerdør til soverom har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

LEILIGHETEN I 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom antatt modernisert med overflater og sanitærutstyr/innredning etter 2000. Ukjent alder.
Ingen dokumentasjon.
Utført av: ukjent.



LEILIGHETEN I 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med våtromsplater.
Montasjemerker i våtsonen er tettet med silikon.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Det er foretatt fuktøk med fuktindikator. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Himling med malt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflatene er eldre enn normal levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHETEN I 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med våtromsbelegg. Ukjent alder.
Ca. 6 cm fall fra topp vannrett sjikt til overkant slukrist.
Lokalt fall.
Montert stråleovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHETEN I 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHETEN I 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerom med servant, toalett, dusjkabinett, ettgreps blandebeholder, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin. Montert dusjkabinett i 2023. Utført av: egeninnsats.

LEILIGHETEN I 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.
Tilluftspalte under dør.
Montert ny lufteventil i 2025. Utført av: egeninnsats.

LEILIGHETEN I 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av kjøkkeninnredning/luftekanal mot våtsonen.

Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av kjøkkeninnredning/luftekanal mot våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

LEILIGHETEN I 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

IKEA innredning fra 2023.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebeholder og rustfri kum.
Integrert koketopp, stekeovn, kjøøl, frys og oppvaskmaskin.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



LEILIGHETEN I 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern -og/eller PVC (plastrør).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.
Skiftet vindusventiler i 2023. Utført av: egeninnsats.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Tilstandsrapport

Leiligheten varmes opp med radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg.
Montert stråleovn på bad/vaskerom.

TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert i skap på bad/vaskerom, 120 liter fra 2011.
Fast tilkoblet.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TO 2 Vannbåren varme

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 1 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i fellesgang.
Kursene er merket.
Montert strømmåler.
Hovedsikring, 40 A.
Åpent og 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.
Deler av el.anlegget er fra 2022/2023. Ukjent alder.

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:

Rehab kjøkken ihht tilbud.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2023.

Arbeidsbeskrivelse:

Skifte lampe over speil til LED

Skifte lampe under overskap til LED 90cm

Skifte lampe i tak gang og soverom til LED Enøk

Skifte 2x18 til LED armatur kjøkken

Fremlagt samsvarserklæring fra 2022.

Arbeidsbeskrivelse:

El.opplegg i nytt bad.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2011

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?

Nei

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

Nei

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør 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?

Tilstandsrapport

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



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Nytt brannslukningsapparat.
Montert røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Fundamenter, kjelleryttervegger og øvrige konstruksjoner under terreng av betong.

Bygninger på eiendommen

Garasjerom i felles garasjeanlegg

**Anvendelse**

Biloppstilling.

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Innvendig:

Støpt gulv og støpt sokkel.

Overflater med OSB-plater.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Sperretakkonstruksjon. Undertak med OSB-plater.

Montert leddport med motorstyring.

Lys og strøm.

Utvendig:

Yttervegg kledd med liggende panel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er ikke besiktiget på grunn av snø.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Isbordbeslag.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

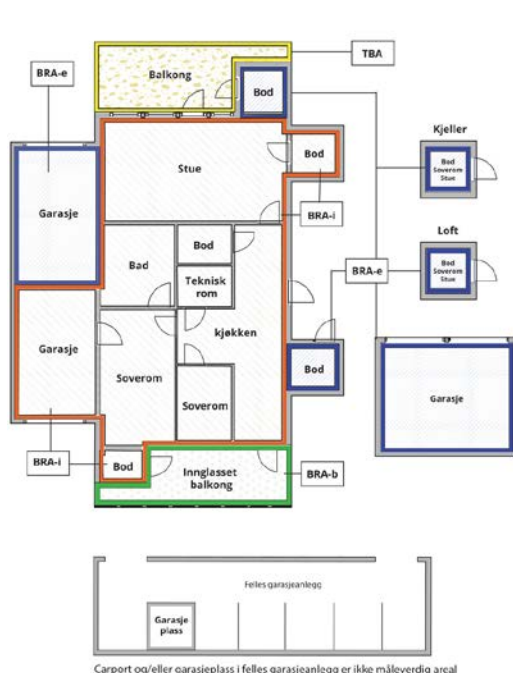
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		6		6	
Leiligheten i 3. etasje	58		14	72	
SUM	58	6	14		
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
Leiligheten i 3. etasje	Entré, Garderobe/bod, Soverom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken		Innglasset balkong

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden. Rom utenfor boenheden 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, men er ikke summert med i eldre arealoppsett i NS 3940:2012

Felles heisforbindelse mellom etasjene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasjerom i felles garasjeanlegg

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Garasje	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	55	17
Garasjerom i felles garasjeanlegg	0	17

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Felles heisforbindelse mellom etasjene.

Garasjerom i felles
garasjeanlegg

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2025	Erik Sørli	Takstingeniør
	Rikke Kristiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	4424		0	43215.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kornsilovegen 51 A

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmel til andel: Rikke Kristiansen

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
51232/4742 Sørenga Borettslag	950134054	51232	OBOS	Rikke Kristiansen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
51232	100	9 000	15 219	310 000 01.01.2025

Kommentar

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.333,- pr. md. Herav: Garasje 350,- A konto oppvarming 202,- Felleskostnader 4.331,- Kabel-TV 450,-

Årsregnskap

Regnskapsår	2023	Samlet aksjekapital:	20 400
Omløpsmidler:	3 847 727	Samlet innskuddskapital:	2 284 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 72 062 528
Disponible midler:	2 735 065	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	74 346 528

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i blokk beliggende på Hamar vest.
Boligområdet med leiligheter.
Attraktiv beliggenhet, leilighet med innglasset balkong orientert mot sørvest.
Hamar sentrum ca. 2 km

Adkomstvei

Innkjøring fra fylkesvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

Om tomten

Felles eiet tomt.
Asfalterte veier ved bygget.
Opparbeidet med plen og variert beplantning.
Tomten var dekket med snø under befaringsperiode.

Bebyggelsen

Leilighet i boligblokk bygget i 1974.
Bod i kjeller. Nr: 41
Garasjerom i felles garasjebygg. Ukjent byggeår.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2020 Oppføring av nye garasjer
Entreprenør: Ø.M. Fjeld AS
Prosjektledelse: OBOS Prosjekt AS
2016 - 2018 Rørfornyning
Rehabilitering av samtlige avløpsrør i alle blokkene.
Byggherre: Olimb Rørfornyning AS
Prosjektledelse: OBOS Prosjekt
2002 Asfaltering
2001 Balkonger, fasader
2001 Heis
1998 - 1999 Porttelefoner, dører
1996 Nye kjøkkeninnredninger
1991 - 1993 Vinduer og balkonger

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	1877351			
Kommentar Generell bygningsforsikring er ivaretatt av borettslaget.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav tak høyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EE1179>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213250005	
Selger 1 navn	
Rikke Kristiansen	
Gateadresse	
Kornsilovegen 51A	
Poststed	Postnr
HAMAR	2316
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1213250005

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Beskrivelse

Lekkasje fra bad i leilighet i 4. etg ned på bad i gjeldende bolig. Tørket og utført av fagfolk.

Initialer selger: RK

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tørking av baderom, pussing og maling av himling.
Arbeid utført av	RECOVER

Filer

[Vannskadebesiktelsesrapport, v8-Water inspection-230105002.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montering av automatisk vannstopper for oppvaskamaskin og koble blandebatteri på kjøkken.
Arbeid utført av	Rørleggeren Hamar AS

Filer

[Arbeids beskrivelse..pdf](#)

[1/2 1904 AKTUATORVENTIL F/ADV/PREM.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt el-anlegg, nye og flere kurser i sikringsskap.
Arbeid utført av	MINEL elmontasje as

Filer

[1NELFO_Samsvarserklæring_Inst_Sign._\(Skifte_lys_i_leilighet\).pdf](#)

[2Sluttkontroll_Servicejobber_\(Skifte_lys\).pdf](#)

[3NELFO_Sluttkontroll_R1_\(Kjøkken_og_sikringsskap\).pdf](#)

[2NELFO_Risikovurdering_R1_\(Kjøkken_sikringsskap\).pdf](#)

[1NELFO_Samsvarserklæring_Inst_Sign._\(Kjøkken_sikringsskap\).pdf](#)

[1NELFO_Kursfortegnelse_25_kurser_IM_\(Rikke_Kristiansen\).pdf](#)

[19051_IMG_20230223_095058.jpg](#)

- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

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

Nei Ja

Document reference: 1213250005

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1213250005

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rikke Kristiansen	41502107f89f82b0b02a609 8137a900c4dd868f4	09.02.2025 10:18:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1213250005

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

Nabolagsprofil

Kornsilovegen 51A - Nabolaget Vestenga/Jønsrudløkka - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere



Offentlig transport

Jønsrudløkka Linje B21, 612, 697	2 min 0.2 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	7 min 3.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 2 min

Skoler

Storhamar skole (1-7 kl.) 307 elever, 23 klasser	12 min 0.9 km
Prestrud skole (1-7 kl.) 428 elever, 26 klasser	14 min 1 km
Greveløkka skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	24 min 1.8 km
Wang Hamar (8-10 kl.) 87 elever, 6 klasser	4 min 0.3 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 358 elever, 27 klasser	17 min 1.2 km
Wang Toppidrett Hamar	4 min
Storhamar videregående skole 410 elever	14 min 1.1 km

Ladepunkt for el-bil

Maxi Storsenter	11 min
-----------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

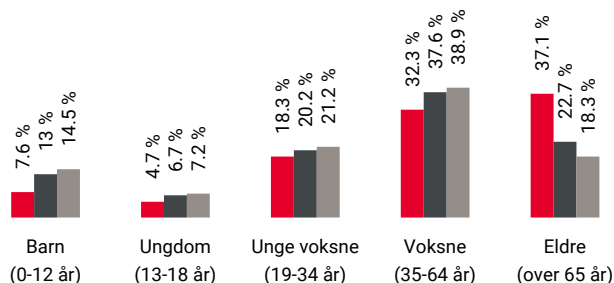
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestenga/Jønsrudløkka	1 589	1 065
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Jønsrudløkka barnehage (1-5 år) 73 barn	10 min 0.7 km
Martodden barnehage (1-5 år) 66 barn	11 min 0.9 km
Vestenga barnehage (1-5 år) 57 barn	12 min 0.9 km


Dagligvare


Rema 1000 Storhamar Post i butikk, PostNord	6 min 0.4 km
Kiwi Storhamar	6 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel



 **Støynivået**
Lite støynivå 90/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 84/100

Sport

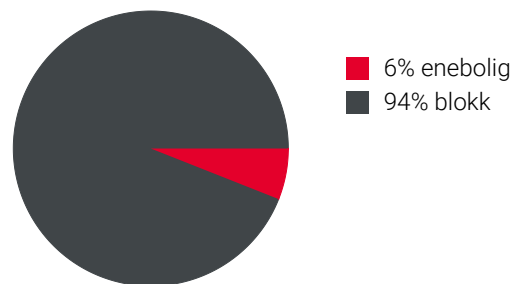
 Storhamar flerbrukshall (Boligpartner ... 5 min 
Aktivitetshall, håndball 0.4 km

 Storhamar skole 12 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.9 km

 Espern express 4 min 

 Ankerskogen treningscenter/svømm...27 min 

Boligmasse





«Nærhet til Mjøsa og Furuberget. Flotte turmuligheter. Godt utvalg av idrettsanlegg, gode skoler, nok butikker. Litt landlig men likevel meget sentralt. Vakre solnedganger over Nes.»

Sitat fra en lokalkjent

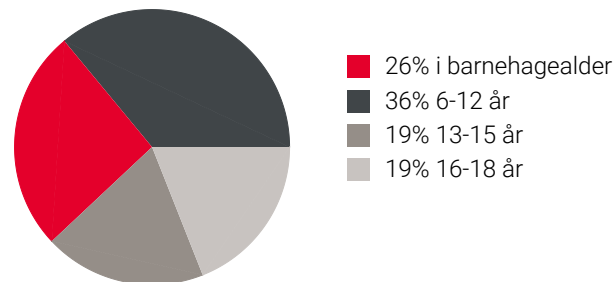


Varer/Tjenester

 Storhamarsenteret 7 min 

 Ditt apotek Storhamarsenteret 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 66%

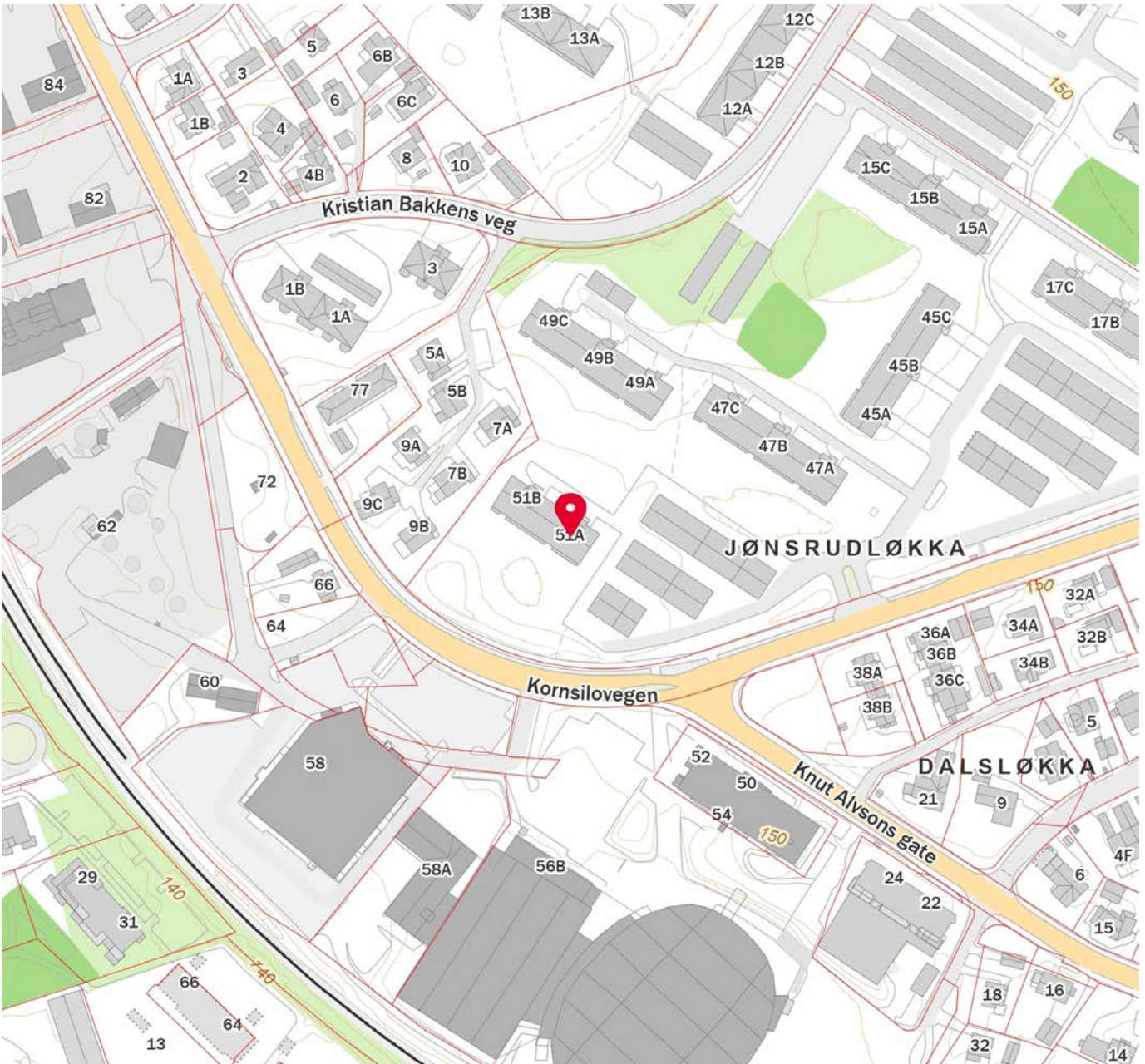
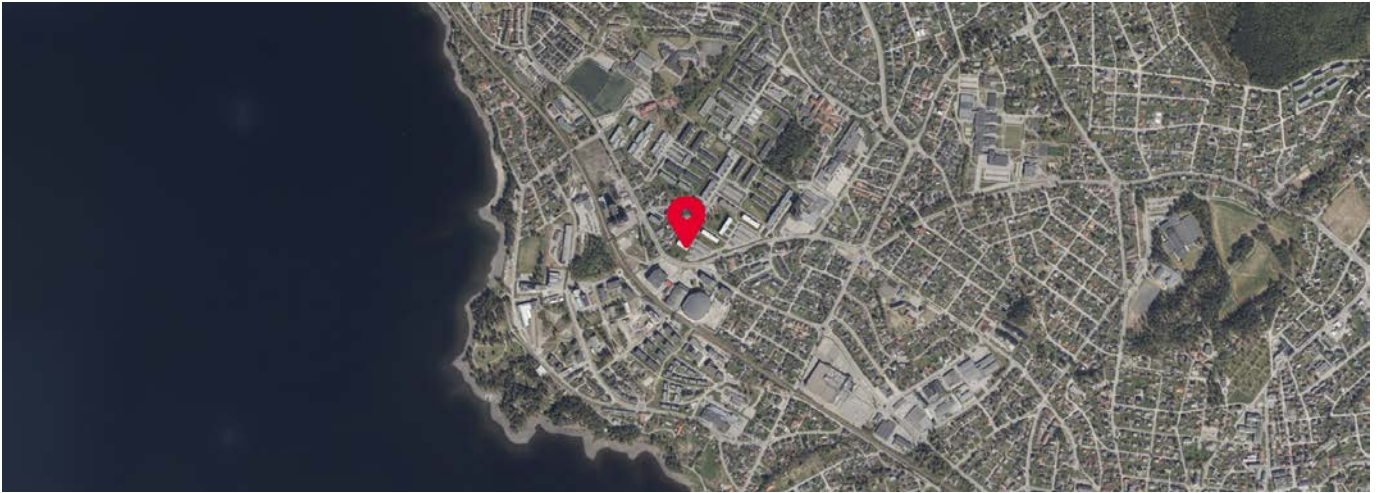
■ Vestenga/Jønsrudløkka

■ Hamar

■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	18%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Kornsilovegen 51 A
2316 HAMAR**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Lien**Oppdragsnummer:****Telefon:** 472 54 889
E-post: fredrik.lien@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre