

Snekkerstuvegen 19 G, 2316 HAMAR

**Stor og lys 3-roms fra 2006 med
garasjeplass og heis. Innglasset
balkong og solrik åpen balkong
med nydelig Mjøsutsikt!**



aktiv.



Eiendomsmegler

Sindre Ilseth Heia

Mobil 915 95 510

E-post sindre.ilseth.heia@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 400 000,-
Fellesgjeld:	Kr 280 254,-
Omkostn.:	Kr 9 796,-
Total ink omk.:	Kr 4 690 050,-
Felleskostn.:	Kr 9 209,-
Selger:	Astri Torhild Storm
Salgsobjekt:	Leilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	2006
BRA-i/BRA Total	85/95 m ²
Tomtstr.:	4753.8 m ²
Gnr./bnr.	Gnr. 1, bnr. 7326
Andelsnr.:	19322
Oppdragsnr.:	1213250268

Ditt nye hjem?

Velkommen til Hamar vest og Snekkerstuvegen 19 G!

En stor, lys og attraktiv 3-roms leilighet i et moderne bygg fra 2006. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje, og har en god planløsning med et stort og sosialt oppholdsrom, 2 soverom, badrom og innvendig bod for praktisk oppbevaring. Fra stuen har du utgang til en innglasset balkong på ca. 10m² med videre adkomst til solrik åpen balkong på ca. 13m². Uteplassen vender mot sydvest som sørger for gode solforhold og nydelig Mjøsutsikt! Lettvint med heisadkomst til parkeringsplass og bod i kjeller.

Leiligheten ligger på et etablert boligområde på Hamar vest med nærhet til både skoler, barnehager, butikker og turområder. For deg som er glad i tur og friluftsliv har du både Furuberget og Mjøsa like ved leiligheten. Ved Mjøsa er det både flotte bademuligheter samt flere kilometer med turstier.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	41
Nabolagsprofil	67
Budskjema	76

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 85 m²

BRA - b: 10 m²

BRA totalt: 95 m²

TBA: 13 m²

Arealbeskrivelse

2. etasje

BRA-i: 85 m²

Beskrivelse: Gang, stue, kjøkken, 2 soverom, badrom og bod.

BRA-b: 10 m²

Beskrivelse: Innglasset balkong.

TBA: 13 m²

Beskrivelse: Åpen balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

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

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget på ca. 4 753,8m². Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

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

Beliggenhet

Leiligheten ligger på et etablert boligområde på Hamar vest med nærhet til både skoler, barnehager, butikker og turområder. Ca. 1 km fra leiligheten finner du Rema 1000, som er nærmeste dagligvarebutikk. Denne ligger like ved idrettsanleggene CC-Amfi og Boligpartner arena, samt treningssenteret Espern Express. Like ved ligger også Storhamarsenteret med både apotek, dagligvarebutikk, legekonto og den populære bydelskroa La Perla. Ca. 1,5 km fra leiligheten ligger Maxi Storsenter med en rekke butikker.

For deg som er glad i tur og friluftsliv har du både Furuberget og Mjøsa en liten spasertur fra leiligheten. Ved Mjøsa er det både flotte bademuligheter samt flere kilometer med turstier. På veg mot Hamar sentrum passerer man både Jernbanemuseet og Domkirkeodden. Her kan man nyte flotte omgivelser, samtidig få et innblikk i norsk historie. Går man videre kommer man til Koigen, som er et flott friområde med blant annet sandstrand, sandvolleyballbaner, basketballbane, skateanlegg og ikke minst det Norgeskjente stupetårnet.

Det er ca. 3 km til Hamar sentrum. Ønsker man ikke å gå, er det kun noen hundre meter fra inngangsdøren til bussholdeplassen med hyppige avganger. Fra Hamar togstasjon kan man ta toget både til Oslo, Oslo Lufthavn og nordover til Trondheim. Det er også avganger til Elverum.

Hamar er en by som byr på en rekke kulturaktiviteter, samt flotte restauranter og kaféer. Il Teatro, Victoriahaven og Nagomi er eksempler på hyggelige steder hvor god mat kan nytes. Kafé Larsen og Kai og Mattis er svært populære kaféer med lun atmosfære og gode kaker. Du finner også det flotte kulturhuset med bibliotek, kino og en rekke musikkarrangementer og forestillinger året igjennom.

Barnehage/Skole/Fritid

Blåveisen barnehage (1-5 år) - ca. 700 meter.

Vestenga barnehage (1-5 år) - ca. 900 meter.

Furuberget barnehage (1-2 år) - ca. 1,1 km.

Prestrud skole (1-7 kl.) - ca. 1 km.
Wang Hamar (8-10 kl.) - ca. 1,3 km.
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) - ca. 2,4 km.
Storhamar videregående skole - ca. 2 km.

Byggemåte

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006.

Leilighetsbygg oppført med grunnmur av betong. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Pulttak i trekonstruksjoner tekket med papp. Leiligheten har entrédør med glassfelter. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 06.01.2026, utført av E&K Takst AS v/ Magnus Karlstad.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

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

- * Utvendig > Taktekking: Yttertaket er ikke undersøkt grunnet manglende adkomst.
- * Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Tettesjiktet er skjult, og vurderingen er derfor basert på alder. Tettesjiktet har nådd en alder som tilsier at over halvparten av anbefalt brukstid er passert. Forholdet bør holdes under oppsikt for å fange opp eventuell negativ utvikling.
- * Innvendig > Overflater: Det registreres enkelte gliper i endeskjøter på parkett. Forholdet er av estetisk karakter.
- * Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.
- * Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Det er foretatt en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod. Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.
- * Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det registreres vann etter lekkasje i rørfordeling under oppvaskkum. Forholdet kan medføre skade på innredningen over tid.
- * Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Gulvet er flatt utenfor dusjsonen. Forholdet vil kunne medføre at lekkasjevann renner ut i tiliggende arealer. Jevnlig ettersyn anbefales, slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Det bør etableres en fuktsensor tilknyttet automatisk vannstopper ved døren.

* Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. På bakgrunn av alderen til tettesjiktet er det grunn til å varsle om risiko for svekket tettefunksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.

* Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det registreres svelleskader etter vannsøl på servantinnredningen. Forholdet er av estetisk karakter.

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Vannrør er ikke plugget på kjøkken. Det er åpen rørfordeling uten fuktsikring og det registreres drypplekkasje fra fordelerkolbe.

* Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann: Det ble ikke registrert brannslukningsutstyr i leiligheten.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvens/behov for tiltak), øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen selges via fullmektig. Fullmektigen har ikke bebodd eiendommen og har således ikke spesifikk kunnskap om denne. Egenerklæringsskjema er derfor ikke utfylt/besvart og interessenter oppfordres til å foreta nøye undersøkelser av eiendommen, helst med bistand av bygningskyndig, før bud gis.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje (heisadkomst) og inneholder: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til innglasset balkong, 2 soverom, badrom og innvendig bod.

Leiligheten disponerer i tillegg en parkeringsplass og bod i parkeringskjeller. Det er enkel adkomst fra kjelleren med heis - praktisk og lettvinnt i hverdagen.

Standard

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006.
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. 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 er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Leiligheten disponerer en garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Parkering skjer ellers på felles parkeringsområder eller langs tilstøtende gater etter gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

Boligen ligger i ett område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart. Det er ukjent om det er foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ikke kjent. I tråd med anbefaling fra DSA så anbefales det derfor at det gjennomføres radonmåling, selv om boligen ligger i ett område med definert moderat til lav aktsomhetsgrad.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 17.01.2011, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2031.

Feiing ble utført siste gang i 2022. Tilsyn ble sist gang utført i 2024, uten pålegg om utbedringer. Det ble i denne anmerket følgende: Gjelder røykløp. Røykgassvifte på pipen starter ikke ved aktivering av bryter i leiligheten. Bør sjekkes før fyring. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Fremtind forsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med vedovn i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme på baderom.

Energimerking

Gul D

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 400 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 969 066,- per 31.12.2024.

Formuesverdi sekundær

Kr 3 876 265,- per 31.12.2024.

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. 9 208,64,- per måned.

Felleskostnader inkluderer:

Grunnpakke TV/bredbånd, snørydding, gressklipping, vaktmestertjenester, renhold fellesarealer, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, kommunale avgifter og betjening av andel fellesgjeld.

Herav:

Kr. 6 716,- Felleskostnader

Kr. 1 522,50,- Å-konto avdrag IN-lån

Kr. 970,14,- Å-konto renter IN-lån

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid, og justeres normalt etter borettslagets faktiske kostnader. Felleskostnadene ble sist gang justert den 01.01.2026.

Det er mulig å innfri deler eller hele andel fellesgjeld på lånet i Husbanken. Dersom kjøper velger å innfri hele sin andel fellesgjeld på dette lånet (kr. 264 815,66,- per 15.12.25), vil felleskostnadene reduseres med ca. Kr. 2 492,64,-, som da vil gi nye felleskostnader på kr. 6 716,- per måned.

Andel Fellesgjeld

Kr 280 254,- per 15.12.2025.

Avdrag Fellesgjeld

Kr 1 723,-

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1041,-

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 10 739,- per 31.12.2024.

Borettslaget

Andelsnummer

19322

Om borettslaget

Mjøsgløtt borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987 678 010, og består av 22 andelsleiligheter. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring, polisenummer 6648044.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Husbanken

Lånenr.: 11497576

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,28%

Restsaldo: Kr. 3 267 817,14,-

Andel restsaldo: Kr. 264 815,66,-

Andel kapitalkostnader: Kr. 6 622,84,-

Innfrielsesdato: 30.09.2036

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

IN-ordning: Ja, ved innfrielse av andel fellesgjeld vil felleskostnadene reduseres med andel kapitalkostnader.

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207956910

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,55%

Restsaldo: Kr. 338 636,-

Andel restsaldo: Kr. 15 438,58,-

Andel kapitalkostnader: Kr. 270,76,-

Innfrielsesdato: 30.06.2031

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-ordning: Nei.

IN-ordning:

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) på lånet i Husbanken. Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall. Hovedforfall er 1.4 og 1.10. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

Driftsinntekter var til sammen kr. 1 895 425,- i 2024.

Driftskostnader var til sammen kr. 1 321 665,- i 2024.

Dette ga et positivt årsresultat i 2024 på kr. 358 782,-. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Borettslaget hadde en positiv endring i de disponible midlene på kr. 63 226,- i 2024. Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var kr. 161 451,- per 31.12.2024, og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er generelt forbud mot dyrehold. Dersom man har hund ved innflytting, kan man søke styret om tillatelse til hundehold. Vedlagte søknadsskjema må benyttes. Det gis ikke tillatelse til anskaffelse av hund etter innflytting.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 7326 i Hamar kommune.

Andelsnr. 19322 i Mjøsgløtt Borettslag med orgnr. 987687010

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

- * Bestemmelse iflg. skjøte, tinglyst den 24.02.2006, dagboknummer 2442. FP Invest AS opparbeider og bekoster ballplass i h.h. til utbyggingsavtale med Hamar kommune, som Mjøsgløtt borettslag frigir da dette er ferdig til Hamar kommune.
- * Pantedokument, tinglyst den 05.07.2006, dagboknummer 8554. Beløp: NOK 19 500 000,-. Panthaver: Husbanken.
- * Felles pantedok bor.innsk, tinglyst den 01.03.2010, dagboknummer 155369. Beløp: NOK 31 650 000,-. Panthaver: Fellesskap av innskytere, jf borettslagsl § 2-11, 1.
- * Pantedokument, tinglyst den 15.06.2021, dagboknummer 717606. Beløp: NOK 550 000,-. Panthaver: OBOS-BANKEN AS.
- * Pantedokument, tinglyst den 25.06.2024, dagboknummer 1610313. Beløp: NOK 100 000,-. Panthaver: OBOS-BANKEN AS.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg to boligblokker i 2010.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av bebyggelsesplan for Snekkerstufeltet B5 fra 2003.

Reguleringsformål for eiendommen er boliger (1 515m²), felles lekeareal (412m², 1 004m², 270m², 126m² og 390m²), felles gangareal (588m²) og felles avkjørsel (348m², 38m² og 64m²).

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse (3 749m²) og nåværende grønnstruktur (1 004m²). Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsoner for radon (H330_), for krav vedrørende infrastruktur (H410_) og for hensyn landbruk (H510_).

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

Adgang til utleie

All bruksoverlating (tidl. framleie) skal godkjennes av styre. Andelseieren har ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller andelseiere får på grunn av hans/hennes bruksoverlating. Den som overtar bruken kan ikke flytte inn før godkjenning fra styret foreligger.

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleide deler. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på, at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av andelen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 400 000 (Prisantydning)

280 254 (Andel av fellesgjeld)

4 680 254 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 690 050 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 698 950 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 701 750 (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.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 45.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 30.000,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger (kr 12.000,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

Sindre Ilseth Heia

Eiendomsmegler

sindre.ilseth.heia@aktiv.no

Tlf: 915 95 510

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS, organisasjonsnummer 917998647

Strandgata 61, 2317 Hamar

Salgsoppgavedato

12.01.2026



Velkommen til Hamar vest og Snekkerstuvegen 19 G!



En stor, lys og attraktiv 3-roms leilighet i et moderne bygg fra 2006.



Leiligheten ligger i byggets 2. etasje, og har en god planløsning med et stort og sosialt oppholdsrom, 2 soverom, badrom og innvendig bod for praktisk oppbevaring



I tilknytning til kjøkkenet er det god plass til et stort spisebord som blir et naturlig samlingspunkt.



Som et fint midtpunkt i stuen er det en koselig vedovn som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge.



Her bor du fint til med nydelig Mjøsumtsikt!



Stuen har store vinduer mot sydvest som sørger for rikelig med naturlig lys, samtidig som det ikke er noe innsyn.



Fra stuen har du utgang til en flott innglasset balkong på ca. 10m². Siden balkongen er innglasset blir dette en fin forlengelse av stuen som kan brukes store deler av året!



Balkongen har flislagt gulv, store skyvevinduer med glassfelt og god plass til sittegruppe etter eget ønske. Det er også montert varmelampe, utebelysning og stikkontakt.



Videre er det adkomst til en stor og solrik åpen balkong på ca. 13m². Balkongen er overbygget, har flislagt gulv og plass til en stor sittegruppe.



Uteplassen vender mot sydvest som sørger for gode solforhold til sent på kveld.



Beliggenheten rett ved Mjøsa gir en fantastisk flott utsikt over innsjøen med vakker naturlandskap i bakkant.



Dette er uten tvil en skikkelig fin uteplass for lange og late sommerdager, samt lune sene kvelder!



Stuen har god standard med parkett på gulv, glatte overflater malt i en fin varm farge og skjult elektrisk anlegg.



Grunnpakke TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.



Stuen er romslig med god plass til sofagruppe med salongbord, tv-benk, spisebord og annet ønskelig møblement.



Tidløs kjøkkeninnredning fra 2006 med god skap- og benkeplass. Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum. Praktisk med lyse fliser i benkeryggen.



Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen. Medfølgende integrerte hvitevarer som nedfelt platetopp, avtrekksvifte, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.



Leiligheten har et lyst og innbydende hovedsoverom. God standard med parkett på gulv og glatte overflater malt i en fin lys farge.



Soverommet har store vindusflater som vender ut mot svalgang og rolige fellesarealer.



På soverommet er det naturlig plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt god oppbevaringsplass i to plassbygde skyvedørsgarderober.



Det andre soverommet er et lyst og fint soverom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Også dette soverommet har store vindusflater som vender ut mot svalgang og rolige fellesarealer.



Samme gode standard som resten av leiligheten med parkett på gulv, glatte malte overflater og skjult elektrisk anlegg.



Leiligheten har et lyst flislagt baderom fra byggeåret 2006. Baderommet har fliser på gulv og vegger, deilig gulvvarme og mekanisk avtrekk.



Lys baderomsinnredning med nedfelt servant, speil med belysning og vegghegte skap over. Baderommet er også utstyrt med dusjkabinett og gulvstående toalett.



I hjørnet er det plass og opplegg for vaskemaskin, samt tørketrommel over om ønskelig.



I entréen har du god plass til sko og yttertøy i stor plassbygget skyvedørrsgarderobe. Det er også adkomst til en innvendig bod for praktisk oppbevaring.



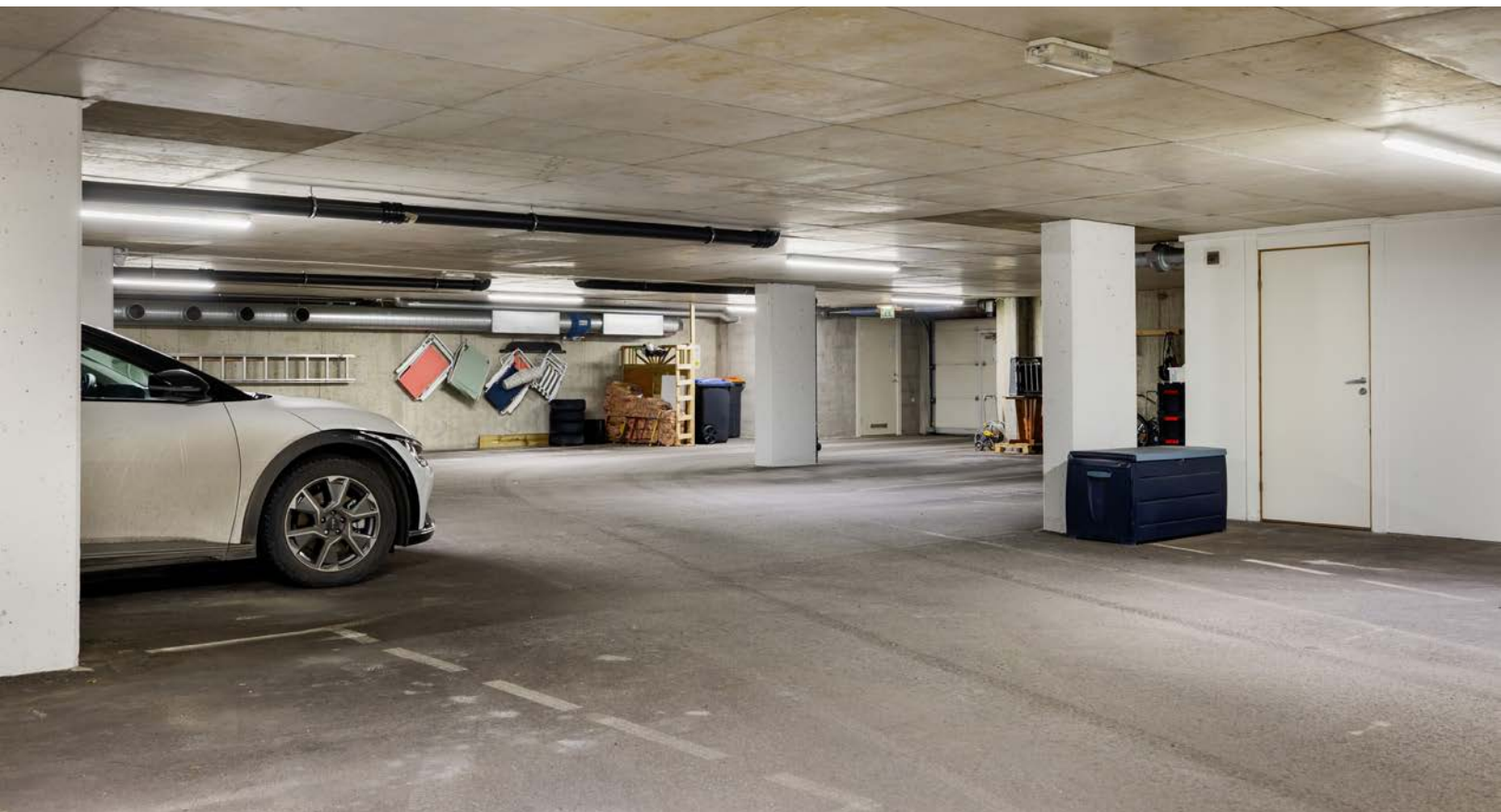
Velkommen inn!



Hyggelig inngangsparti via felles overbygget svalgang med flislagt dekke.



Du tar deg opp til leiligheten i byggets 2. etasje via felles trapperom med heis.



Leiligheten disponerer i tillegg en parkeringsplass og bod i parkeringskjeller. Det er enkel adkomst fra kjelleren med heis - praktisk og lettvinnt i hverdagen.



Felles eiertomt for borettslaget på ca. 4 753,8m². Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.



Leiligheten ligger på et etablert boligområde på Hamar vest med nærhet til både skoler, barnehager, butikker og turområder. Det er ca. 3 km til Hamar sentrum.



For deg som er glad i tur og friluftsliv har du både Furuberget og Mjøsa like ved leiligheten. Ved Mjøsa er det både flotte bademuligheter samt flere kilometer med turstier.

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
 Snekkerstuvegen 19G , 2316 HAMAR
 HAMAR kommune
 gnr. 1, bnr. 7326
 Andelsnummer 19322

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 16.12.2025

Rapportdato: 09.01.2026

Oppdragsnr.: 21810-1001

Referansenummer: HT9358

Autorisert foretak: E&K TAKST AS



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

E&K Takst AS

E&K Takst AS er en takstbedrift lokalisert i Stange og Elverum. Utover kontorsteder er våre primære markedsområder Løten, Hamar, Ringsaker, Våler, Åsnes, Grue, Kongsvinger, Trysil, Åmot og Stor-Elvdal, men vi tar på oss oppdrag i hele Innlandet og nordre deler av Akershus. For å oppnå høy kundetilfredshet fokuserer vi på kvalitet, god kundeservice, å forstå kundens behov og kontinuerlig forbedring av våre produkter og tjenester. E&K Takst har i dag to ansatte med utdanninger innen teknisk fagskole, takstutdanning og mesterutdanning, samt bred erfaring fra takst- og byggebransjen. Vårt mål er å levere høy kvalitet og pålitelighet i alle våre oppdrag. Med vår kompetanse og praktiske erfaring leverer vi produkter som møter kundens behov.

Rapportansvarlig

Magnus Karlstad

magnus@ek-takst.no

400 21 977



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighetsbygg oppført med grunnmur av betong. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Pulttak i trekonstruksjoner tekket med papp. Leiligheten har entrédør med glassfelter. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen har elementpipe og vedovn. Innvendige dører i profilert utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er synlige avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenbenk. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod. Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

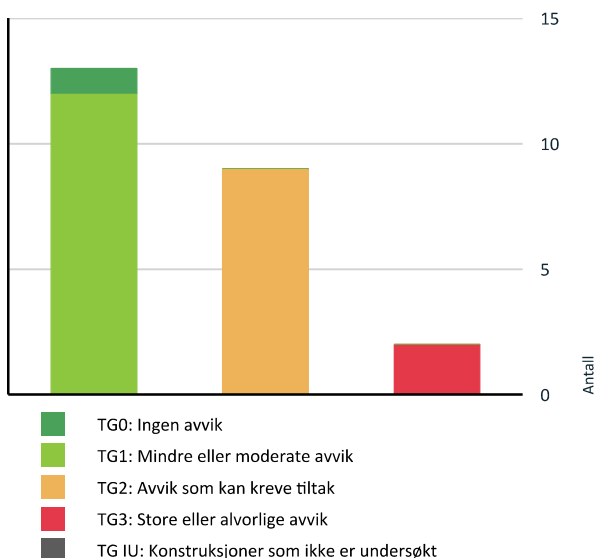
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

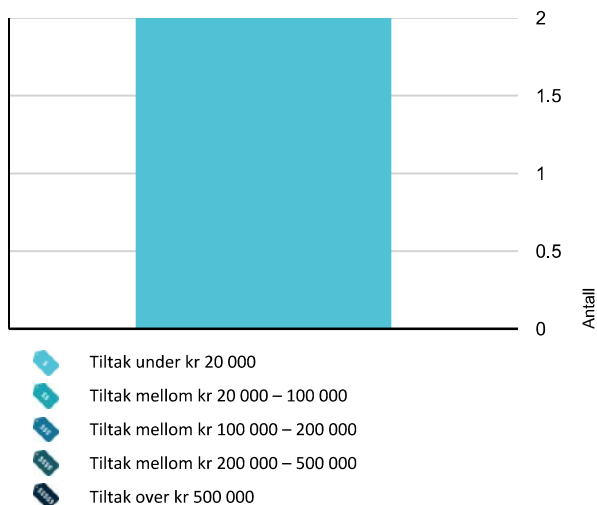
På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vannrør er ikke plugget på kjøkken. Det er åpen rørfordeling uten fuktsikring og det registreres drypplekkasje fra fordelerkolbe.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Yttertak er ikke undersøkt grunnet manglende adkomst.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Tettesjiktet er skjult, og vurderingen er derfor basert på alder. Tettesjiktet har nådd en alder som tilsier at over halvparten av anbefalt brukstid er passert.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres enkelte gliper i endeskjøter på parkett. Forholdet er av estetisk karakter.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er foretatt en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod. Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres vann etter lekkasje i rørfordeling under oppvaskkum. Forholdet kan medføre skade på innredningen over tid.

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Gulvet er flatt utenfor dusjsonen. Forholdet vil kunne medføre at lekkasjevann renner ut i tiliggende arealer.

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. På bakgrunn av alderen til tettesjiktet er det grunn til å varsle om risiko for svekket tettefunksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres svelleskader etter vannsøl på servantinnredningen. Forholdet er av estetisk karakter.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

2006

Kommentar

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med papp eller liknende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Yttertaket er ikke undersøkt grunnet manglende adkomst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Inspeksjon av yttertaket anbefales når dette lar seg gjøre.

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.



Bilde viser yttervegg på balkong.

Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.

Tilstandsrapport



Bilde viser vindu.

TG 1 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.



Bilde viser entrédør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til vestvendt balkong på 23 m² hvor 10 m² er innglasset. Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av glass og metall. Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Tettesjiktet er skjult, og vurderingen er derfor basert på alder. Tettesjiktet har nådd en alder som tilsier at over halvparten av anbefalt brukstid er passert.

Forholdet bør holdes under oppsikt for å fange opp eventuell negativ utvikling.



bilde viser deler av balkong.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres enkelte gliper i endeskjøter på parkett. Forholdet er av estetisk karakter.

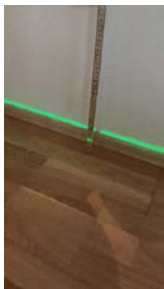
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak kan gjennomføres ved behov.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.



Bilde viser måling av etasjeskiller.

TG 1 Radon

Boligen ligger i ett område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart. Det er ukjent om det er foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ikke kjent. I tråd med anbefaling fra DSA så anbefales det derfor at det gjennomføres radonmåling, selv om boligen ligger i ett område med definert moderat til lav aktsomhetsgrad.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.



Bilde viser vedovn.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendige dører i profilert utførelse. Innvendige dører er visuelt kontrollert for synlige avvik og det er gjennomført funksjonstest (stikkprøver) av åpne/lukke funksjon. Det ble ikke avdekket tegn til avvik.



Bilde viser innerdør.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er ikke kontrollert grunnet plassering av dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Gulvet er flatt utenfor dusjsonen. Forholdet vil kunne medføre at lekkasjevann renner ut i tiliggende arealer.

Jevnlig ettersyn anbefales, slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Det bør etableres en fuktsensor tilknyttet automatisk vannstopper ved døren.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. På bakgrunn av alderen til tettesjiktet er det grunn til å varsle om risiko for svekket tettefunksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for fritt vann anbefales.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres svelleskader etter vannsøl på servantinnredningen. Forholdet er av estetisk karakter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak kan gjennomføres ved behov.



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtendegang til bad. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Relativ fuktighet ble målt til 35,6 prosent, ved 19,1 celsius.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres vann etter lekkasje i rørfordeling under oppvaskkum. Forholdet kan medføre skade på innredningen over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasje i rørfordeling må utbedres for å hindre skade på innredningen.



Bilde viser kjøkken.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannrør er ikke plugget på kjøkken. Det er åpen rørfordeling uten fuktsikring og det registreres drypplekkasje fra fordelerkolbe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Drypplekkasje må utbedres for å hindre skade på omkringliggende konstruksjoner over tid. Det bør etableres fuktsensor til automatisk vannstopper i tilknytning til åpen rørfordeling.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å etablere en automatisk vannstopper i tilknytning til varmtvannsberederen. En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er foretatt en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod. Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

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.

2006

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?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

Tilstandsrapport

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

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?

Ja Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes, alternativt så bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.



🔧 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 forenklede 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.

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

Ja Det ble ikke registrert brannslukningsutstyr i leiligheten.

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

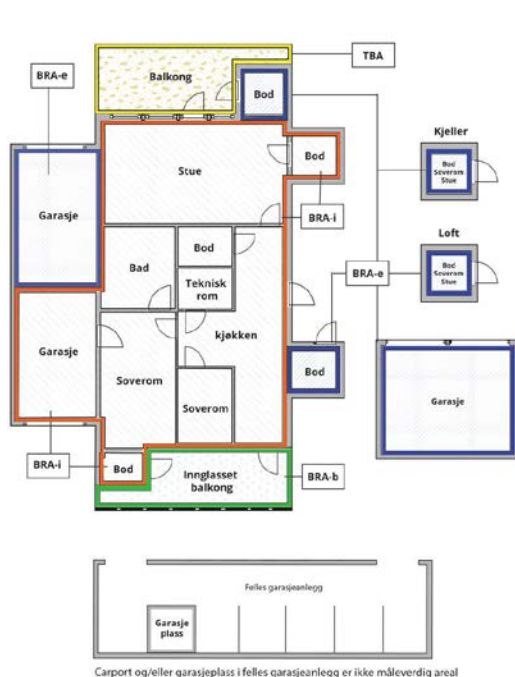
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	85		10	95	
SUM	85		10		
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, bad, bod, gang, soverom, soverom 2		Innlasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

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

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	81	14

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter Bod og innlasset balkong er medregnet i leilighetens S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2025	Magnus Karlstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	7326		0	4753.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Snekkerstuvegen 19G

Hjemmelshaver

Mjøsgløtt Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
987687010			Storm Astri Torhild

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

19322

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i Snekkerstuvegen 19G, Hamar kommune. Leiligheten er beliggende i byggets 2.etasje. Adkomst til leiligheten via felles trappegang med heis. Oppgangen har callinganlegg.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via offentlig veg.

Tilknytning vann

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt avløp.

Om tomten

Skrånende tomt opparbeidet med diverse beplantninger, asfalterte internveier og biloppstillingsplass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	09.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.01.2026	
2	09.01.2026	Siste revisjon lagt til forsidebilde.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jannicke Storm

Boligen

- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Snekkerstuvegen 19G

2316 HAMAR

3403-1/7326/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1213250268

1



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Ingen kjennskap annet enn takst gjennomført desember 2025.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Snekkerstuvegen 19G - Nabolaget Furuberget - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Snekkerstufeltet Linje B21	4 min 0.3 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	9 min 4.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 1 min

Skoler

Prestrud skole (1-7 kl.) 443 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Wang Hamar (8-10 kl.) 102 elever, 7 klasser	15 min 1.3 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 353 elever, 25 klasser	5 min 2.4 km
Wang Toppidrett Hamar	15 min
Storhamar videregående skole 410 elever	4 min 2 km

«Fantastisk område med nærhet til naturen.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

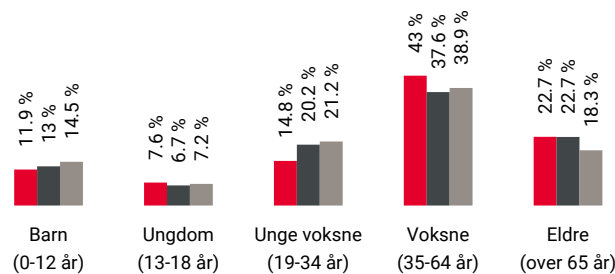
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Furuberget	1 648	790
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Blåveisen barnehage (1-5 år) 60 barn	8 min 0.7 km
Vestenga barnehage (1-5 år) 57 barn	11 min 0.9 km
Furuberget barnehage (1-2 år) 22 barn	15 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Storhamar Post i butikk, PostNord	14 min 1.2 km
Kiwi Storhamar	19 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Gateparkering

Lett 91/100

Sport

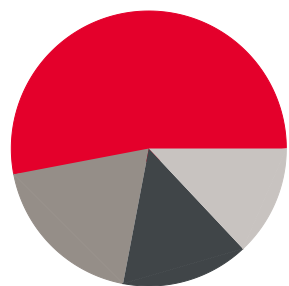
⚽ Prestrud kunstgressbane 7 min 🚶
Ballspill, fotball 0.6 km

⚽ Prestrudhallen Aktivitetssal 9 min 🚶
Aktivitetshall 0.7 km

🚴 Espern express 15 min 🚶

🚴 Ankerskogen treningssenter/svømm... 6 min 🚗

Boligmasse



■ 53% enebolig
■ 15% rekkehus
■ 19% blokk
■ 13% annet

«Kort avstand til flere velassorterte forretninger.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Storhamarsenteret

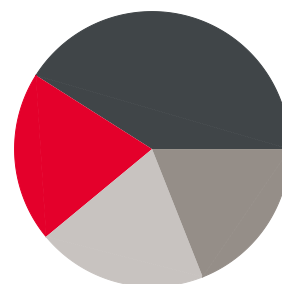
18 min 🚶



Ditt apotek Storhamarsenteret

19 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 20% i barnehagealder
■ 41% 6-12 år
■ 19% 13-15 år
■ 20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

46%

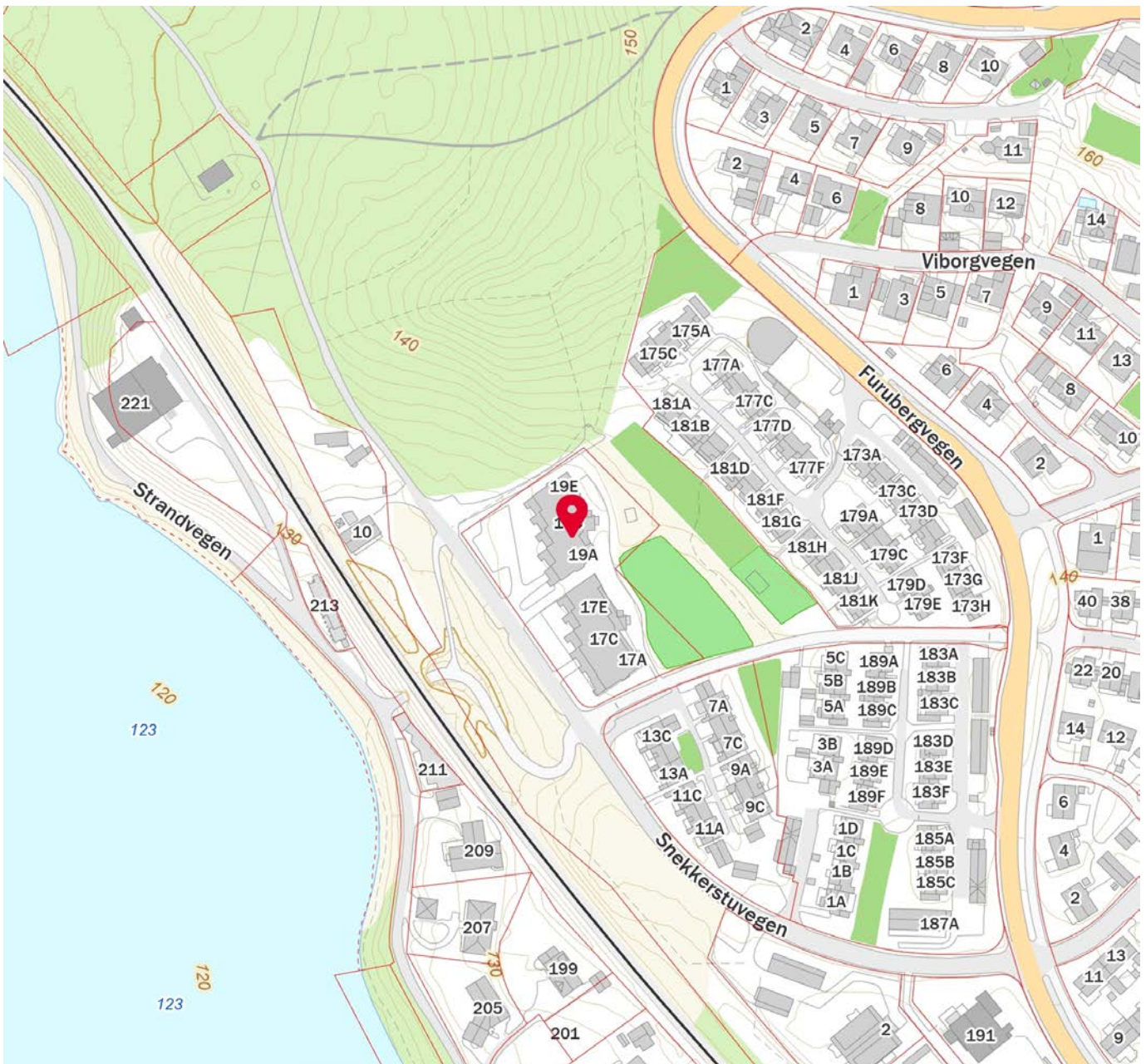
■ Furuberget

■ Hamar

■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Adresse

Snekkerstuvegen 19G, 2316 HAMAR

 Dato for energimerking
12.01.2026

 Merkenummer
Energiattest-2026-245320

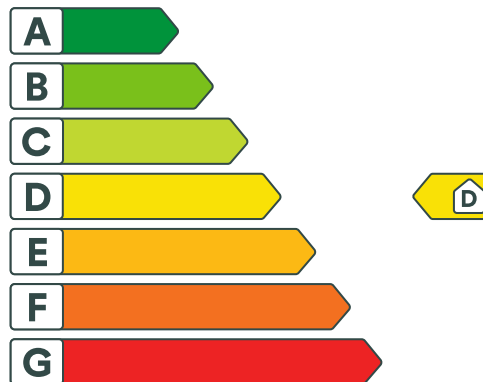
 Bygningstype
Boligblokker

 Byggningsnummer
17818619

 Gårdsnummer
1

 Bruksnummer
7326

 Seksjonsnummer
—

 Bruksenhetsnummer
H0201


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

 Byggeår
2006

 Bygningstype
Leilighet

 Bruksareal
95 m²

 Oppvarmet bruksareal
85 m²

 Oppvarmet etasje
1

 Bygningsmateriale
Betong

 Oppvarming
Elektrisitet, Ved

 Ventilasjon
Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

 Pr. KVM pr. år
155.30 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

 Pr. KVM pr. år
190.17 kWh/m²

 Totalt levert pr. år
17042 kWh



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Snekkerstuvegen 19 G
2316 HAMAR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sindre Ilseth Heia

Telefon: 915 95 510
E-post: sindre.ilseth.heia@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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