

aktiv.



Linneavegen 14A, 2322 RIDABU

HJELLUM



Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

Fredrik Lien

Mobil 472 54 889

E-post fredrik.lien@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 500 000,-
Omkostn.: Kr 63 850,-
Total ink omk.: Kr 2 563 850,-
Felleskostn.: Kr 500,-
Selger: Birkti Melake Gebremicael

Salgsobjekt: Leilighet
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1992
BRA-i/BRA Total 73 m²/90 m²
Tomtstr.: 1768.6 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 19, bnr. 187
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1213250083

DITT NYE HJEM!

Velkommen til Linneavegen 14A!

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder entré, stue med utgang til terrasse, kjøkken, to soverom, flislagt bad og utvendig bod. Garasje i felles garasjeanlegg. Det er kort veg til bussforbindelse som tar deg enkelt til Hamar. Ellers er det kort veg til Lovisenberg barnehage og barneskole. Fine turmuligheter like i nærheten.

- Pent kjøkken fra 2018
- To soverom av god størrelse
- Egen garasje i fellesanlegg
- Romslig terrasse med adkomst til hage
- Utvendig bod på ca. 8 kvm

Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	31
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	55
Energiattest	58
Budskjema	65

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 73 m²

BRA - e: 17 m²

BRA totalt: 90 m²

TBA: 14 m²

Leilighet

1. etasje

BRA-i: 65 m² Entré, stue, kjøkken, to soverom og bad.

BRA-i: 8 m² Bod.

TBA

1. etasje

14 m² Terrasse.

Garasje i felles anlegg.

1. etasje

BRA-e: 17 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Tomt

Felles eiertomt for sameiet på ca. 1 768,6 m². Fellesarealer bestående av hage med plen og diverse busker. Gruset gårdsplass og adomstarealer.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert boligområde på Hjellum, ca. 2 km fra Ridabu og ca. 6 km fra Hamar sentrum. Området består hovedsakelig av eneboliger og småhusbebyggelse.

For de yngste er det ca. 1 km til Lovisenberg barnehage og barneskole. For de litt eldre er det ca. 3 km til Ener ungdomsskole. For de største er det ca. 8 km til Hamar Katedralskole og ca. 9 km til Storhamar videregående skole. Det er kun noen hundre meter til Black River Park som er Ridabu Idrettslags hjemmebane, her er det en stor kunstgressbane, volleyballbane og flere fotballbaner av gress.

Like i nærheten finner du Svartelva og Åkersvika med gode fiskemuligheter. Fine turstier i skogsarealer i området. På vinterstid hvor forholdene tillater det blir det kjørt opp skiløyper på nabojordene. Er du glad i golf har du Atlungstad golfklubb som ligger som en perle ved Mjøsa ca. 7 km fra leiligheten.

Nærmeste dagligvarebutikk er Rema 1000 og ligger ca. 2 km fra leiligheten. Her er det også post i butikk. Et par hundre meter fra inngangsdøren ligger bussholdeplassen for bybuss 21. Den har hyppige avganger til Hamar sentrum. Hamar er en by som byr på en rekke kulturaktiviteter, samt fine restauranter, kaféer og gode shoppingmuligheter. Like utenfor sentrum ligger CC Hamar med et rikt utvalg av butikker og kaféer.

Il Teatro, Victoriahaven og Nagomi er eksempler på hyggelige steder i Hamar hvor god mat kan nytes. Kafé Larsen og Kai og Mattis er svært populære kaféer med lun atmosfære og gode kaker. Hamar kulturhus ligger i hjertet av Hamar med blant annet bibliotek, kino og en rekke musikkarrangementer og forestillinger året igjennom. Fra Hamar sentrum er det kort veg til Koigen med flere aktivitetsmuligheter, samt fine turstier langs Mjøsa. Her ligger også Mjøsfronten som har blitt et populært sted i sommerhalvåret med uteservering og vannaktiviteter.

Byggemåte

Firemannsbolig oppført i 1992. Grunnmur av lettklinkerblokker. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med plate på mark. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er i hovedsak kledd med stående kledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med betongstein. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport 24.04.2025, utført av E&K Takst AS ved Jonas Eikeland.

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:

- Drenering: Terengetallet rundt bygningen er stedvis mindre enn anbefalt. Basert på en helhetlig skjønnsvurdering så vurderes forholdet til å ikke utgjøre en vesentlig forhøyet risiko for økt fuktbelastning på bygningen. Det registreres ett taknedløp som er avsluttet over bakken uten utkast. Det registreres enkelte revner/skader i utvendig fuktsperre.

- Grunnmur og fundament: Avskalling av maling/murpuss observeres stedvis på grunnmuren, pussavskalling kan medføre redusert værbeskyttelse og økt risiko for fuktinntrenging. Eksakt årsak er ukjent.
- Balkong, terrasse, platting: Det registreres skjevheter i konstruksjonen, markterrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes. Terrasse med tilhørende rekkverk har synlige symptomer på slitasje/elde.
- Balkong, terrasse, platting: Inngangsparti: Terrasse med tilhørende rekkverk har synlige symptomer på slitasje/elde.
- Vinduer og dører: Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Karmer er værslitte. Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under vinduet, forholdet kan føre til fuktoppsug i treverket, forkorte levetiden og vanskliggjør overflatebehandling.
- Yttervegger: Bordkledningen på bod er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid. Kledningen er stedvis værslitt.
- Etasjeskille og gulv på grunn: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik i stue/kjøkken innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent.
- Vannledninger: Vannrør er fra byggeåret og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
- Elektrisk: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.
- Varmtvannsbereder: Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid, det registreres korrosjon på rørkoblinger på berederen.
- Våtrom: Sanitærutstyr: Baderomsinnredningen har fuktskader på grunn av vannsøl.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent.

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

- Våtrom: Membran, tettesjikt og sluk: Sluket har ikke klemring. Forholdet medfører risiko for lekkasje/utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Egenerklæringen er derfor ikke utfylt. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Eiendommens bygningsmasse består av leilighet med bod oppført i 1992 på ca. 73 m² og garasje plass i fellesanlegg på ca. 17 m².

Totale areal for alle bygg og rom:

BRA-i: 65 m²

BRA-e: 25 m²

BRA totalt: 90 m²

TBA: 14 m²

Boligens bruksareal og romfordeling fordelt på etasje:

1. etasje

BRA-i: 65 m². Entré, stue, kjøkken, to soverom og bad.

BRA-e: 8 m². Bod.

Boligens øvrige areal:

TBA: 14 m². Terrasse.

Tilleggsbygningers areal:

BRA-e: 17 m². Garasje plass.

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

Arealbegreper:

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

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

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Garasje plass i felles garasjeanlegg. Parkering skjer ellers på felles parkeringsområder for sameiet.

Forsikringsselskap

IF skadeforsikring, polisenummer 0000743646

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. 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 eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2012 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 2032.

Feiing ble utført siste gang i 2023. Tilsyn ble sist gang utført i 2024, uten pålegg om utbedringer. Det er registrert en anmerkning: Røykrør i fra ildsted går langt inn i skorsteinen. Dette hindrer både funksjon og ildstedet og feiing. Dette må ordnes på til neste feiing. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Elektrisitet:

- Varmekabler i gulv på bad.
- Panelovner på enkelte rom.

Vedfyring:

- Peisovn i stue.

Energimerking

Oransje D

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 500 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 22 838,- i 2024. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

For 2025 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr 2 622,-.
- Forbruk vann: Kr 53,46,- per kubikk.
- Forbruk kloakk: Kr 61,13,- per kubikk.
- Renovasjon: Kr 3 931,- (middels beholder - 140 liter).
- Feie- og tilsynsgebyr: Kr 786,- (feieing 1 pipeløp hvert 2. år).
- Eiendomsskatt: Kr 4 288,-.

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunke(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi primær

Kr 475 853 per 31.12.2023

Formuesverdi sekundær

Kr 19 034 120 per 31.12.2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Offentlige/kommunale avgifter» og "Felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

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

Eierbrøk

1/4

Felleskostnader

Per 05.03.2025 utgjør de månedlige felleskostnadene kr 500,-. Dette dekker bygningsforsikring og snøbrøyting/vedlikehold av vei.

Sameiet

Om sameiet

Eierseksjonen er en del av Sameiet Linneavegen 14 (orgnr. 921.123.027) i Hamar kommune og består av 4 boligseksjoner. Det er ikke organisert noen formell drift rundt dette. Det innbetales felleskostnader som dekker bygningsforsikring, snømåking o.l. Det er utarbeidet vedtekter for sameiet. Seksjonene i sameiet har anledning til å gå sammen og organisere å etablere et mer formelt sameie.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld.

Forkjøpsrett

Det foreligger ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse i sameiet, men styret skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Dyrehold

I følge opplysninger fra styreleder er det tillatt med dyr i sameiet. Det gjøres oppmerksom på at denne type boform ikke er ideell for stort dyrehold.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 19, bruksnummer 187, seksjonsnummer 1 i Hamar kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eierseksjonen:

- Dagboknr. 8520, tinglyst den 27.11.1991. Gjelder pantsettelseserklæring pålydende kr 10.000,-. Dette gir sameiet førsteprioritets panterett for forfalte felleskostnader oppad begrenset til pantsettelseserklæringens pålydende. Dette var en vanlig ordning i sameier etablert før 1999, hvor det kom ny eierseksjonslov og hvor panteretten ble lovfestet. Det er tinglyst prioritetsvikelse til fordel for frivillige låneopptak.
- Dagboknr. 1113, tinglyst den 27.11.1991. Gjelder bestemmelse om garasje/parkering. Dette innebærer bruksrett til felles biloppstillingsplass sammen med de andre sameierne på gnr. 19, bnr. 187. Eier godtar at det, uten vederlag, blir lagt og vedlikeholdt vann-, kloakk-, og overvannsledninger, sluk, elektriske kabler, kabelskap, gatelysmaster, skjæringer, fyllinger m.m. inne på tomten, der det er nødvendig. Det påhviler eier et vedlikeholdsansvar for fellesarealer, jfr. vedtektene for eierseksjonsameiet, gnr. 19, bnr. 187.

Det er tinglyst seksjonering med dagboknr. 8520-1 tinglyst den 27.11.1991.

Dokument kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for bolig m/ 4 leiligheter, Linneavegen 14 A-D, Hjellum i 1992. Det er i denne anmerket mangler knyttet til manglende håndlist på begge sider til utvendig trapp.

Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være behov for å søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er deler av stuen definert som bod/disp.rom (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel). Det er etablert terrasse og inngangsparti, som ikke fremkommer av byggetegninger.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for Hjellum 4, fra 1987.

Reguleringsformål for eiendommen er boliger og kjørevei. Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse. Eiendommen ligger i hensynssone H320 for flom og H330 for radon. Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for Hjellum fra 2014. Området eiendommen ligger i er avsatt og/eller utnyttet til boligbebyggelse og veg.

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonslovens § 24. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av seksjonen er konsesjonsfritt, men eierseksjonsloven setter som begrensning at man ikke kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

62 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

63 850 (Omkostninger totalt)

74 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

77 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 563 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 574 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 577 550 (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.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 63 850

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke kunnskap om denne. Egenerklæring er derfor ikke utfyllt.

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,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 19 500,-), e-signerings/e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15 545,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på fast provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

Fredrik Lien

Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

fredrik.lien@aktiv.no

Tlf: 472 54 889

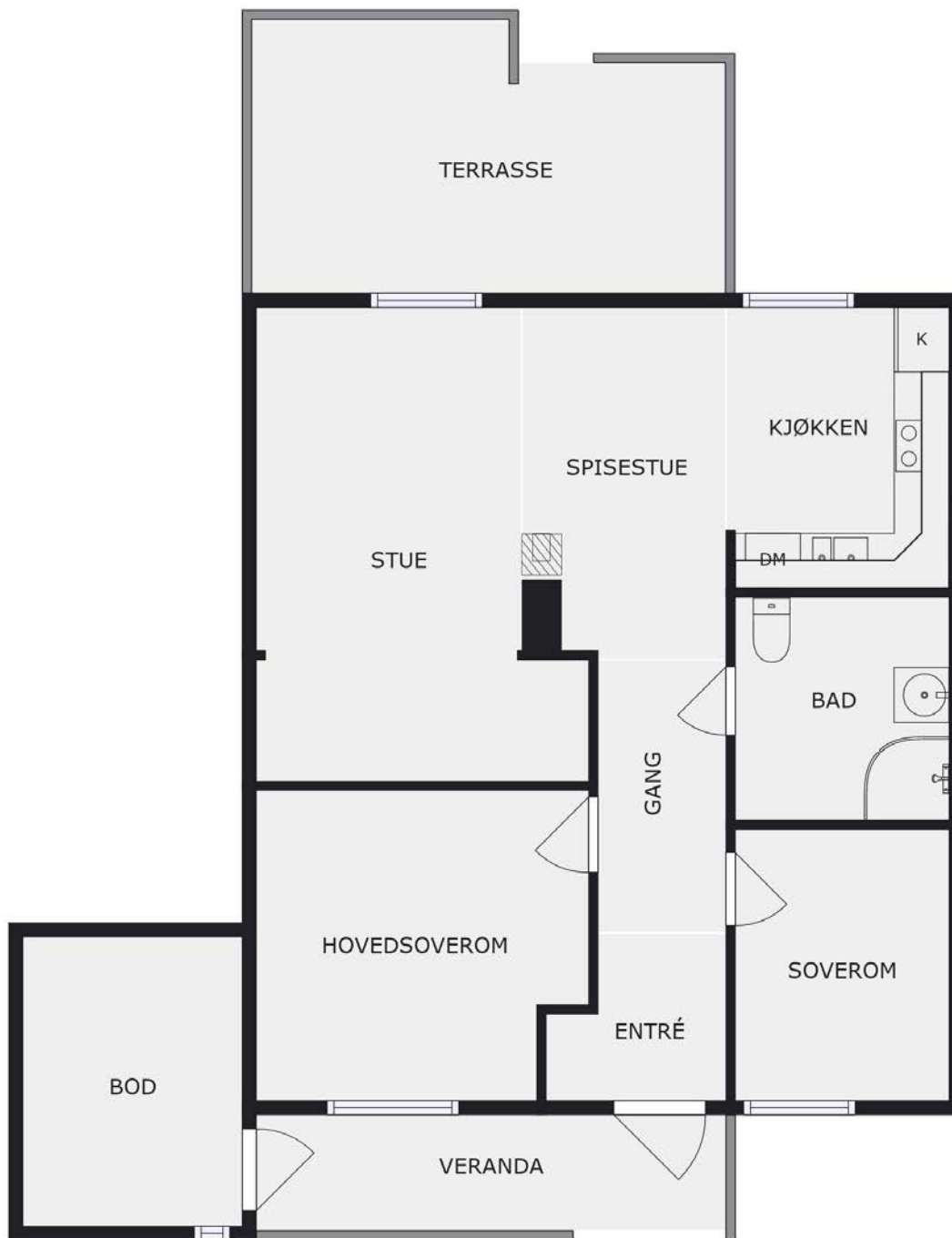
Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS, Strandgata 61

2317 Hamar

Tlf: 625 55 820

Salgsoppgavedato

06.05.2025



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.



Leiligheten ligger i 1. etasje i en 4-mannsbolig på Hjellum.





Lys entré med plass til sko og yttertøy.



Fra entréen er det adkomst til soverommene og badet.



Fra felles gruset gårdsplass tar du deg inn til leiligheten via det overbygde inngangspartiet. Her er det mulighet for å lage en hyggelig plass med et bord og et par stoler. Adgang til utvendig bod på ca. 8 m².



Pen kjøkkeninnredning fra IKEA fra 2018. Innredningen består av takhøye overskap og underskap med grå profilerte fronter.



Laminerte benkeplater med enkel kum og liten skyllekum med ett-greps blandebatteri.



Det er godt med oppbevaringsplass i skapene. Komfyr, koketopp, oppvaskmaskin, kjøleskap med fryser, samt mikrobølgeovn er integrert og gir dermed et rent og stilfullt uttrykk til kjøkkenet.



Romslig stue malt i en lys farge. Det er utgang til delvis overbygd terrasse.



Terrassen er på ca. 14 m² og vender mot sør.



Det er plass til sittegruppe og det er adkomst direkte til felles hage.



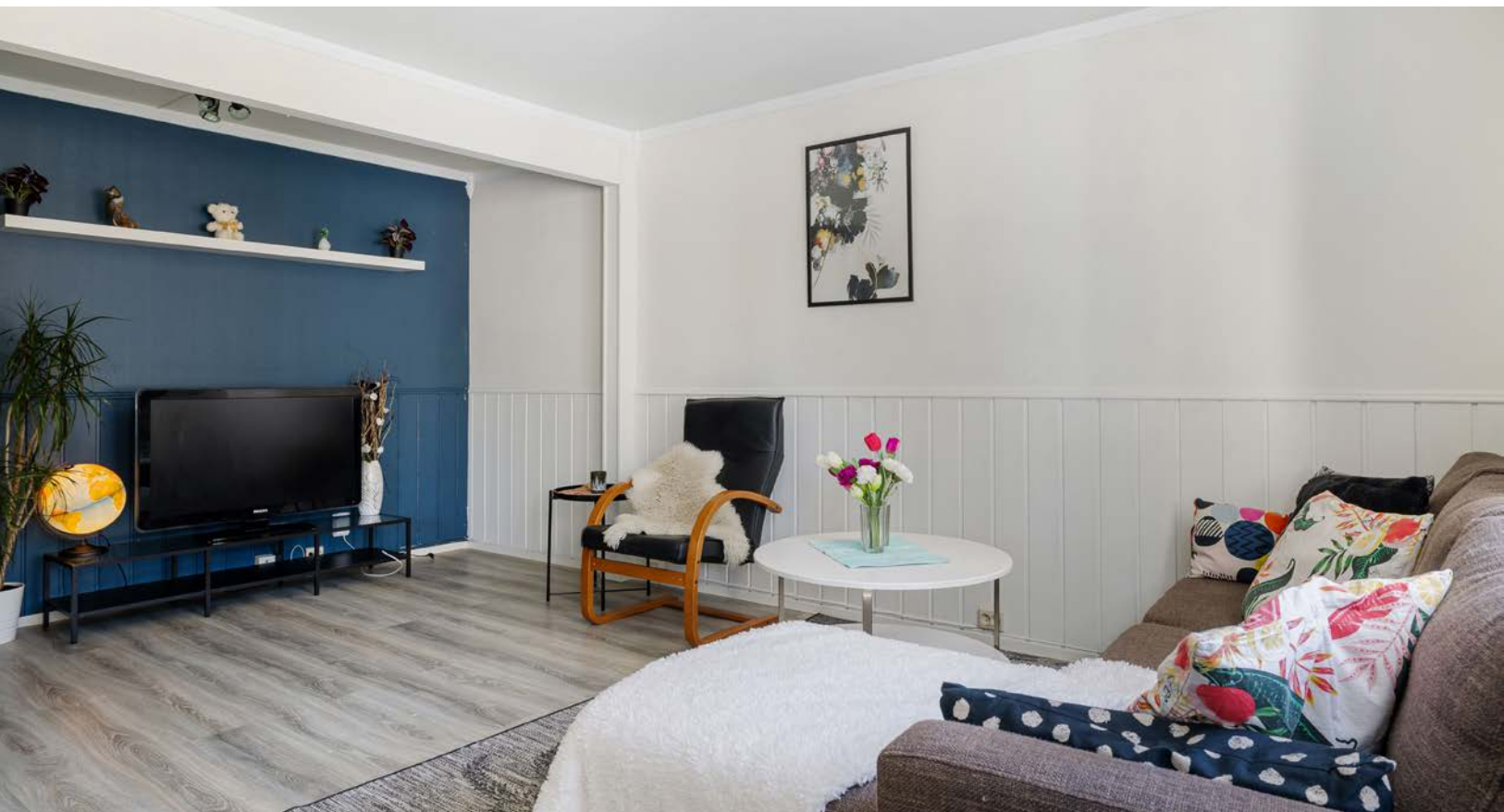
Vedovn er montert for lun og god varme.



Stue og kjøkken ligger i åpen løsning og gir rom for flere møbleringsmuligheter.



Det er god plass til både spisebord og sofagruppe.



Stuen har en blå kontrastvegg der hvor TV-en naturlig kan plasseres.



Hyggelig stue med vindu vendt mot terrasse og hage.



Delen der TV-en står er i byggetegninger tegnet inn som bod. Ønsker man en innvendig bod kan man sette opp en lettvegg her.



Leiligheten har to soverom. Dette er det største.



Rommet er malt i en mørkere blåfarge og har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Det er montert garderobeskap.



Soverom nummer to passer fint som barnerom, gjesterom eller kontor.



Rommet er malt i en lys grå farge og har plass til seng og garderobeskap.



Flislagt bad med varmekabler i gulvet.



Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dører og vegghengt dusjbatteri. Baderomsinnredning med underskap og heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. I overkant er det speilskap med lys.



Det er gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin på badet.



Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Linneavegen 14A - Nabolaget Hjellum/Sanderud - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hjellum sør Linje B21, 655, 657	2 min 0.1 km
Ilseng stasjon Linje R60	6 min 5.4 km
Oslo Gardermoen	54 min

Skoler

Lovisenberg skole (1-7 kl.) 121 elever, 9 klasser	16 min 1.4 km
Ridabu skole (1-7 kl.) 311 elever, 17 klasser	4 min 2.2 km
Ener ungdomsskole (8-10 kl.) 337 elever, 26 klasser	6 min 3.1 km
Jønsberg landbruksskole 219 elever, 6 klasser	9 min 7.3 km
Hamar katedralskole 1300 elever	12 min 9.4 km

«Rolig strøk, god bussforbindelse og sentralt, ikke langt til Hamar sentrum»

Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100



Opplevd trygghet

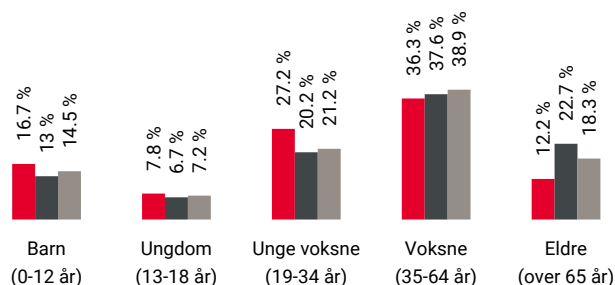
Veldig trygt 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hjellum/Sanderud	977	431
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lovisenberg barnehage (1-5 år) 45 barn	18 min 1.6 km
Bekkelaget barnehage (1-5 år) 40 barn	6 min 2.9 km
Åker barnehage (1-5 år) 74 barn	6 min 3.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Ridabu Post i butikk, PostNord	3 min 2.1 km
Kiwi Ridabu PostNord	5 min 2.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Gateparkering

Lett 88/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100

Sport

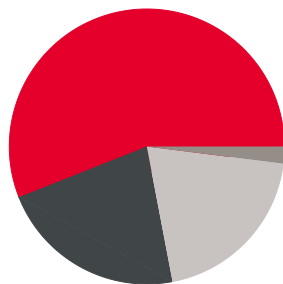
⚽ Hjellumbana 4 min 🚶
Ballspill, fotball 0.4 km

⚽ Hjellum kunstgressbane, Black River ... 6 min 🚶
Fotball 0.5 km

🚲 Spenst Ottestad 8 min 🚗

🚲 PDL Center Hamar 9 min 🚗

Boligmasse



■ 56% enebolig
■ 22% rekkehus
■ 2% blokk
■ 20% annet

Varer/Tjenester



Vikasenteret

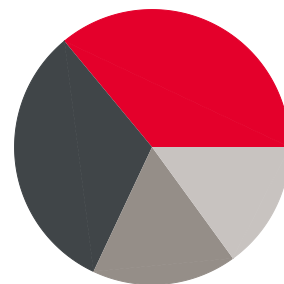
6 min 🚗



Boots apotek Vikasenteret

6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 36% i barnehagealder
■ 32% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



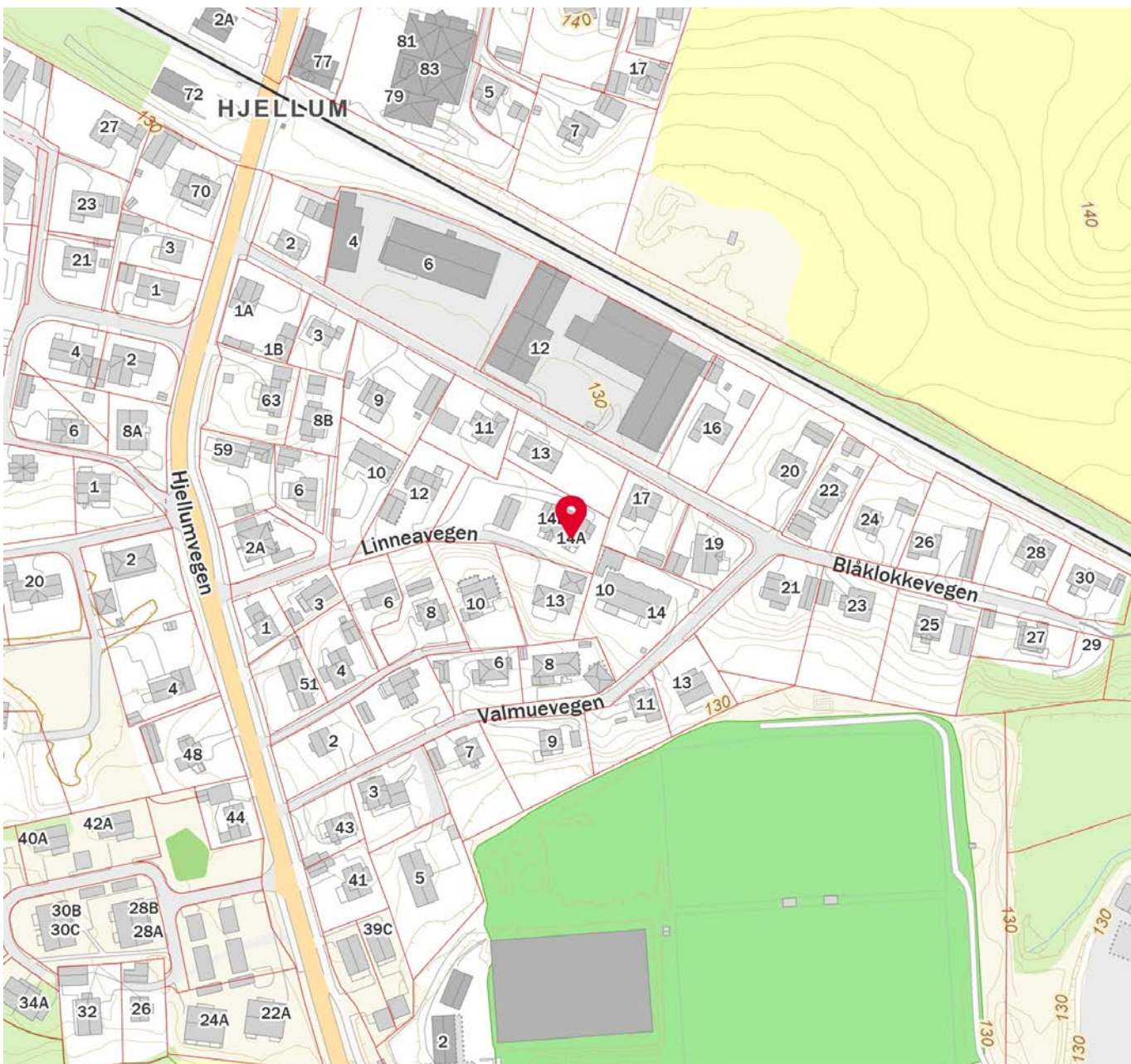
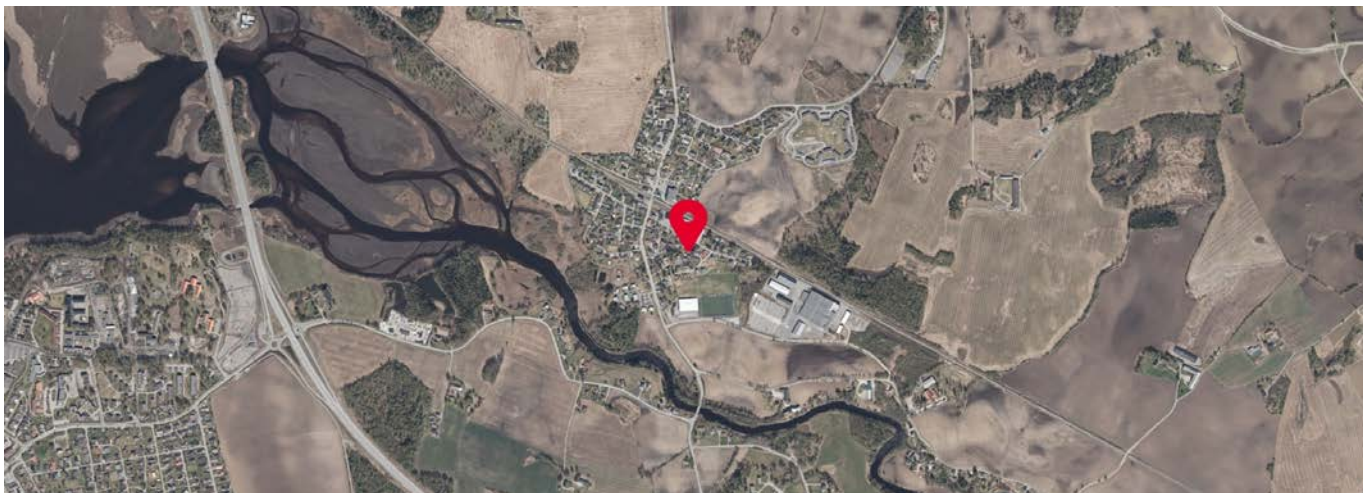
0%

46%

■ Hjellum/Sanderud
■ Hamar
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Linneavegen 14 A

2322 RIDABU

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig

Byggeår: 1992

BRA: 73 m²

BRA-i: 65 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

8

TG-2

12

TG-3

1

TG-IU

0



GNR: 19 BNR: 187 SNR: 1

Jonas Eikeland
E&K Takst AS

jonas@ek-takst.no
92482613

Linneavegen 14 A
2322 Ridabu

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30151>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket har ikke klemring. Forholdet medfører risiko for lekkasje/utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Basert på alder på tettesjikt og manglende klemring i sluk anbefales det at våtrommet oppgraderes.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Terrengetallet rundt bygningen er stedvis mindre enn anbefalt. Basert på en helhetlig skjønnsvurdering så vurderes forholdet til å ikke utgjøre en vesentlig forhøyet risiko for økt fuktbelastning på bygningen. Det registreres ett taknedløp som er avsluttet over bakken uten utkast. Det registreres enkelte revner/skader i utvendig fuktsperre.

Anbefalte tiltak

Taknedløp bør føres til drenerør, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen. Skadet fuktsperre bør utbedres.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Avskalling av maling/murpuss observeres stedvis på grunnmuren, pussavskalling kan medføre redusert værbeskyttelse og økt risiko for fuktinntrenging. Eksakt årsak er ukjent.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen, markterasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes. Terrasse med tilhørende rekkverk har synlige symptomer på slitasje/elde.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling bør påregnes.

Balkong, terrasse, platting: Inngangsparti

Oppsummering

Terrasse med tilhørende rekkverk har synlige symptomer på slitasje/elde.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Karmer er værslitte. Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under vinduet, forholdet kan føre til fuktoppsug i trevirket, forkorte levetiden og vanskliggjør overflatebehandling.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes og justeringer/smøring anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

Bordkledningen på bod er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid. Kledningen er stedvis værslitt.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik i stue/kjøkken innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent.

Anbefalte tiltak

Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på vannrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid, det registreres korrosjon på rørkoblinger på berederen.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom

Oppsummering av sanitærutstyr

Baderomsinnredningen har fuktskader på grunn av vannsøl.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fuktskadet servantskap bør utbedres.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.4.2025

Rapportdato
24.4.2025

Hjemmelshavere

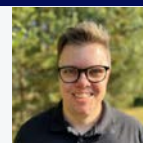
Navn: **Birkti Melake Gebremicael**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Yonas Gebremichael**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Jonas Eikeland** Telefon: **92482613**
Firma: **E&K Takst AS** Epost: **jonas@ek-takst.no**
Adresse: **Hushagavegen 6, 2335 STANGE**



Om bygningssakkyndig:

Er utdannet bygg-/tømrermester, og har over femten års erfaring fra byggebransjen som blant annet tømrer, bas, prosjektleder og takstingeniør.

Egne premisser:

Selv om leiligheten er en del av ett sameie så er enkelte utvendige forhold og felles bygningsdeler medtatt i rapporten, da disse er direkte tilknyttet leiligheten. Normalt sett vil vedlikeholds- og utbedringskostnader av utvendige forhold tilfalle sameiet, nøyaktig hvilke forhold som tilfaller sameiets vedlikeholdsansvar er ikke undersøkt i denne rapporten.

Informasjon om boligen

Adresse: **Linneavegen 14 A, 2322 Ridabu**

Kommunenr:	3403	Gårdsnr:	19	Bruksnr:	187	Festenr:	
Seksjonsnr:	1	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1992 - Kilde: propcloud.no						
Boligtype:	Leilighet i 4-mannsbolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Selveierleilighet beliggende i Linneavegen 14A i Hamar kommune.

Firemannsbolig oppført i 1992. Grunnmur av lettklinkerblokker. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med plate på mark. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er i hovedsak kledd med stående kledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med betongstein. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

TOMT

Felles tomt (1768 m2 iht. propcloud.no) for sameiet opparbeidet med grus, plenareal og diverse beplantninger.

PARKERING

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i felles garasje. Øvrig parkering på felles tomt.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til eiendommen via kommunal veg.

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Leilighet beliggende i byggets første etasje bestående av: Entré, to soverom, bad og stue/kjøkken. Leiligheten disponerer i tillegg en utvendig.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Laminat og fliser.

Vegg: Malte flater, malte tapetserte flater, fliser og malt panel.
Himling: Malte flater.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad, øvrig elektrisk oppvarming med panelovner.
Peisovn med glassdør i stue.

VENTILASJON

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer kombinert med mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse
2019	Ny kjøkkeninnredning.

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	73	65	8	0	14
Felles garasjebygg	17	0	17	0	0
Totalt m²	90	65	25	0	14

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	73	65	8	0	14
Totalt m²	73	65	8	0	14

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. Etasje	65	65	0	Entré, to soverom, bad og stue/kjøkken.	
Totalt m²	65	65	0		

Bygning: Felles garasjebygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	17	0	17	0	0
Totalt m²	17	0	17	0	0

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Taknedløp ved terrasse er ikke ført til drenerør.

Type grunnmur? Støpt plate på mark

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Ja

Oppsummering av drenering

TG-2

Terrengfallet rundt bygningen er stedvis mindre enn anbefalt. Basert på en helhetlig skjønnsvurdering så vurderes forholdet til å ikke utgjøre en vesentlig forhøyet risiko for økt fuktbelastning på bygningen. Det registreres ett taknedløp som er avsluttet over bakken uten utkast. Det registreres enkelte revner/skader i utvendig fuktsperre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Taknedløp bør føres til drenerør, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen. Skadet fuktsperre bør utbedres.

6.2 Grunnmur og fundament



Det registreres avskalling av murpuss på grunnmuren.

Type Fundament/Grunnmur Ringmur

Boligen har grunnmur av lettklinkerblokker.

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Avskalling av maling/murpuss observeres stedvis på grunnmuren, pussavskalling kan medføre redusert værbeskyttelse og økt risiko for fuktinntrenging. Eksakt årsak er ukjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

6.3 Balkong, terrasse, platting



Sørvendt terrasse.

Type	Terrasse
Utgang fra stue til sørvendt terrasse på 14 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater belagt med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det registreres skjevheter i konstruksjonen, markterasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes. Terrasse med tilhørende rekkverk har synlige symptomer på slitasje/elde.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling bør påregnes.	

6.4 Balkong, terrasse, platting: Inngangsparti



Slitte terrassebord.

Type	Annet
Inngangsparti på 6m2 av trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater belagt med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Terrasse med tilhørende rekkverk har synlige symptomer på slitasje/elde.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling må påregnes.	

6.5 Vinduer og dører



Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under vinduet.

Beskrivelse	
Boligen har entrédør med glassfelt. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Basert på datostempling i glass så ble balkongdør ble skiftet i 2018.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Karmen er værslitte. Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under vinduet, forholdet kan føre til fuktoppsug i treverket, forkorte levetiden og vanskliggjør overflatebehandling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger må påregnes og justeringer/smøring anbefales.	

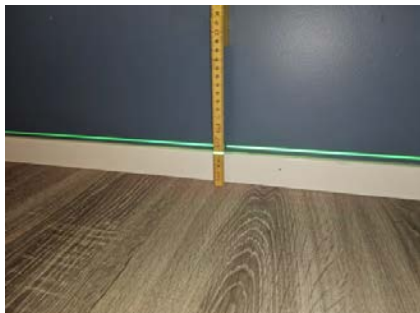
6.6 Yttervegger



Kledning på bod er avsluttet nærme bakken.

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Bordkledningen på bod er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid. Kledningen er stedvis værslitt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.	

6.7 Etasjeskille og gulv på grunn



Etasjeskille er kontrollert med nivelleringslaser.

Type	Støpt gulv på grunn
------	---------------------

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
---	----

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik i stue/kjøkken innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.

6.8 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Vedovn med glassdør i stue.

Type pipe	Element
-----------	---------

Er det montert ildsted?	Ja
-------------------------	----

Type ildsted	Vedovn
--------------	--------

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
--	-----

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
---	-----

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

TG-1

6.9 Kjøkken



Oversiktsbilde kjøkken.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Åpen kjøkkenløsning. IKEA kjøkkeninnredning. Innredningen er fra 2019. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malte flater.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Ventilator i overskap som i tillegg driver mekanisk avtrekksventilasjon i boligen.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Kjøkkenventilatoren er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

6.10 Lovlighet



Leiligheten har brannslukningsapparat.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

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.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.11 Avløpsrør



Leiligheten har synlige avløpsrør av plast.

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.12 Vannledninger



Leiligheten har synlige vannrør av kobber.

Type anlegg	Kobber
Synlige vannrør av kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på vannrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.	

6.13 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i stue.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Sikringsskap med automatsikringer plassert i stue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det vurderes at det er lagt opp en ny kurs til kjøkken i forbindelse med oppgradering i 2019.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.14 Varmtvannsbereder



Det registreres korrosjon på rørkoblinger på berederen.

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Byggeår	
Størrelse	
Ca 200L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid, det registreres korrosjon på rørkoblinger på berederen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.15 Ventilasjon



Mekanisk avtrekksvifte plassert i overskap på

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.16 Våtrom



Oversiktsbilde bad.



Fuktskader på servanttinnredning.



Bilde fra fuktmåling i veggkonstruksjon.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte veggflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Ja

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1

Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt for å kartlegge eventuell negativ utvikling.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-3

Sluket har ikke klemring. Forholdet medfører risiko for lekkasje/utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Basert på alder på tettesjikt og manglende klemring i sluk anbefales det at våtrommet oppgraderes.	
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	150 000 – 300 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Gulvstående servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Baderomsinnredningen har fuktskader på grunn av vannsøl.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Fuktskadet servantskap bør utbedres.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Piggmåling: under 6 vektprosent.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.17 Øvrig: Innvendige overflater



Oversiktsbilde soverom.

Beskrivelse

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Beskrivelse

Himlinger: Malte flater.

Vegger: Malte flater, malte tapetserte flater og malt panel.

Gulv: Laminat.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Basert på alder så vurderes det at overflatene er funksjonelle med normal bruksslitasje.

6.18 Øvrig: Radon



Kartutsnitt - NGU Radonkart.

Beskrivelse

Boligen ligger i ett område med særlig høy aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

6.19 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213250083	
Selger 1 navn	
Birkti Melake Gebremicael	
Gateadresse	
Linneavegen 14A	
Poststed	Postnr
RIDABU	2322
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1213250083

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1213250083

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Birkti Melake Gebremicael	6f51500ab4fe736b82139d6 86fb73c2caff2a485	13.04.2025 14:00:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

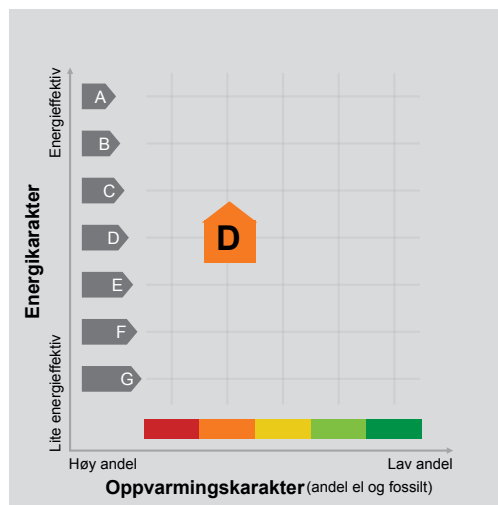
Document reference: 1213250083

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

ENERGIATTEST



Adresse	Linneavegen 14A
Postnummer	2322
Sted	RIDABU
Kommunenavn	Hamar
Gårdsnummer	19
Bruksnummer	187
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7216912
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-115366
Dato	06.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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 eigedom (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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Linneavegen 14A
2322 RIDABU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Lien

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre