



aktiv.

Tallholen 2 A, 2334 ROMEDAL

ROMEDAL SENTRUM



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 6 500 000,-
Omkostn.:	Kr 163 850,-
Total ink omk.:	Kr 6 663 850,-
Felleskostn.:	Kr 5 430,-
Selger:	Thor Gundersen Catrine Færgestad Gundersen
Salgsobjekt:	Leilighet
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2023
BRA-i/BRA Total	119/139 kvm
Tomtstr.:	3402.3 m ²
Soverom:	3
Antall rom:	5
Gnr./bnr./snr.	Gnr. 316, bnr. 46, snr. 19
Oppdragsnr.:	1213250027

Ditt nye hjem?

Velkommen til Romedal sentrum og Tallholen 2 A!

En stor, lys og flott 5-R selveiet topp-/endeleilighet i et moderne bygg fra 2023. Leiligheten har en super intern beliggenheten på enden i byggets toppetasje (5. etasje med heis). Her bor du høyt og fritt med sydvestvendt balkong og fantastiske lys-, sol- og utsiktsforhold!

Leiligheten ligger midt i hjertet av Romedal sentrum med gangavstand til alle fasilitetene Romedal sentrum har å by. Her finnes bla. Kiwi, frisører, legesenter, barnehage, bensinstasjon og landhandleri m.m. Ca. 2 km til Solvin barneskole. Kort veg til av/påkjøring E6.

HØYDEPUNKTER

- * Topp-/endeleilighet fra 2023
- * Solrik sydvestvendt balkong på 21m²
- * Vannbåren gulvvarme i alle rom
- * 2 stuer, 3 soverom og 2 bad
- * Flott kjøkken med integrerte hvitevarer
- * Garasjeplass med elbil-lader og bod
- * Heis i bygget



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	50
Tilstandsrapport	52
Nabolagsprofil	71
Budskjema	79

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 119 m²

BRA - e: 20 m²

BRA totalt: 139 m²

TBA: 21 m²

Areal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m²

Beskrivelse: Oppmerket garasje plass i felles oppvarmet garasjeanlegg.

BRA-e: 5 m²

Beskrivelse: Bod i felles oppvarmet garasjeanlegg.

5. etasje

BRA-i: 119 m²

Beskrivelse: Entré, stue/kjøkken, tv-stue, 3 soverom, 2 bad og bod.

TBA: 21 m²

Beskrivelse: Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er målt med laser.

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 sameiet på ca. 3 402,3m². Tomten er opparbeidet med asfalterte arealer foran blokkene (2 blokker). Felles parkeringsplasser, plenarealer og kildesortering.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (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 midt i hjertet av Romedal sentrum med gangavstand til alle fasilitetene Romedal sentrum har å by. Her finnes bla. dagligvareforretningen Kiwi, frisører, legesenter, bensinstasjon og landhandleri. Kun ca. 300 meter til bussholdeplass med totalt 10 ulike busslinjer. Kort veg til av/påkjøring E6.

I Romedal sentrum finner du også barnehage. Til Solvin barneskole er det ca. 2,2 km. Det er ca. 6,5 km til Stange sentrum med et bredere utvalg av butikker, restauranter og togstasjon. Hamar sentrum ligger ca. 13 km unna og her finner du alt av byfasiliteter.

Like ved ligger også Romedalsparken som er en tur og aktivitetspark med bla. sykkelbane, klatreområde, gapahuk med bål plass og en opplyst tursti for korte spaserturer. Området ellers kan by på meget gode turområder og det er flere kilometer med merkede turstier hvor Kristian Lien stien mellom Romedal og Klevfoss er den mest kjente.

Bygningssakkyndig

Hoberg Takst

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligblokk utført med betong fundamentering, betong i etasjeskillene og innvendige bærevegger i betong. Stål søyler og bjelker. Yttervegger i trematerialer, isolasjon og utvendig fasadekledning av trepanel og fasadeplater. Oppvarmet garasje og bod i 1-etasje.

Vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass. Produsert 2022. Aluminiumsbelagt utvendig. Ytterdør, massiv tredør. Utgang fra stue til delvis overbygd balkong på ca. 21m². Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av glass og metall, og vegger/søyler med stående trepanel og fasadeplater. Lyspunkt og stikkontakt. Gulvoverflaten utført med keramiske fliser, med fall til renne med flere sluk. Rekkverkshøyde i glass og metall er målt til ca. H:1,0 meter.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 09.02.2025, utført av Arild Hoberg.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

For denne eiendommen er det ikke gitt tilstandsgrad TG 2 (vesentlige avvik) eller TG 3 (store eller alvorlige avvik) for noen bygningsdeler-/komponenter.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ja, montert av KB Elektro.

Innhold

Leiligheten ligger på enden i byggets toppetasje (5. etasje med heis) og inneholder: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong, tv-stue, innvendig bod, 3 soverom og 2 baderom.

I tillegg disponerer leiligheten en garasjeplass med elbil-lader og en bod på 5m² i felles oppvarmet garasjeanlegg i 1. etasje. Heis i bygget.

Standard

Takstmann sin overordnet faglig vurdering av eiendommen:

Boligen fremstår i god stand. Forøvrig vises det til beskrivelser for de enkelte bygningsdeler i tilstandsrapporten.

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 med elbil-lader i felles oppvarmet garasjeanlegg i byggets 1. etasje. Det er heis fra garasjeanlegget og opp til leiligheten i byggets toppetasje.

Parkering skjer ellers på felles parkeringsområder eller langs tilstøtende gater.

Diverse

Nytt el. anlegg med samsvarserklæring 2023. Iht. opplysninger fra Elvia AS er det ikke foretatt noen besiktigelse av det elektriske anlegget. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med vannbåren gulvvarme i alle gulv i leiligheten. Luft-til-vann varmepumpen er montert i teknisk rom 1. etasje. Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg.

Á-konto energi på kr. 1 829,- og á-konto vann på kr. 440,- er inkludert i felleskostnadene.

Forbruk av varme og varmtvann blir målt med individuelle målere. Det kreves inn ett

å-konto beløp fra hver seksjonseier som avregnes mot faktisk forbruk en gang i året. Kostnader for varme til fellesarealer, rørtap frem til den enkelte leilighet etc. blir belastet boligsameiets felleskostnader og fordelt mellom boligene etter den ordinære sameierbrøken.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

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.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene. Forbruk vann/avløp måles og fordeles internt i sameiet etter faktisk forbruk.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten faktureres direkte til eier av leiligheten og utgjør kr. 7 227,- for 2025.

Formuesverdi primær

Kr 956 042,- per 31.12.2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 3 824 166,- per 31.12.2023.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Sameierbrøk

122/1557

Felleskostnader inkluderer

Kr. 5 430,- per måned.

Felleskostnader inkluderer:

Å-konto energi (vannbåren gulvvarme), å-konto vann, grunnpakke TV/bredbånd, renhold fellesarealer, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, forretningsførsel, renovasjon og vann/avløp (avregnes etter forbruk).

Herav:

Kr. 3 161,- Felleskostnader

Kr. 1 829,- Å-konto energi

Kr. 440,- Å-konto vann

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid, og justeres normalt etter sameiets faktiske kostnader.

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har per salgsoppgavedato ingen registrerte lån.

Andel fellesformue

Kr 7 900,- per 31.12.2024.

Sameiet

Om sameie

Sameiet Sentrumstunet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931 144 286, og består av 20 boligseksjoner. Usbl er sameiets forretningsfører.

Forsikringselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP5364645

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Driftsinntekter var til sammen kr. 402 747,- i 2023.

Driftskostnader var til sammen kr. 312 738,- i 2023.

Dette ga et positivt årsresultat i 2023 på kr. 93 505,-.

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var kr. 93 505,- per 31.12.2023, og viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav om styregodkjennelse ved erverv av eierseksjon i dette sameiet.

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

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 316, bruksnummer 46, seksjonsnummer 19 i Stange kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eierseksjonen:

* Erklæring/avtale, tinglyst den 10.12.1992, dagboknummer 16108. Bestemmelse om adkomstrett. Bestemmelse om vannledning. Best. om dreinsvann/stikkrenner m.v. Med flere bestemmelser.

* Seksjonering, tinglyst den 07.03.2023, dagboknummer 244026. Opprettet seksjoner: SNR: 19. Formål: Bolig. Tilleggsdel: Bygning. Sameiebrøk: 122/1557.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for oppføring av to boligbygg m/anlegg i 2023. Det er i denne anmerket mangler i forhold til resterende arbeider som angitt i søknad om midlertidig brukstillatelse. Det er ukjent om hvilke mangler dette er og hvorvidt disse er ferdigstilt/utbedret.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak

kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

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

Vei, vann og avløp

Adkomst til sameiets eiendom fra offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Åsvangvegen 20" fra 2021. Reguleringsformål for eiendommen er blokkbebyggelse (678m² og 672m²), uteoppholdsareal (1 026m²), parkeringsplasser (190m² og 22m²), renovasjonsanlegg (20m²), annet uteoppholdsareal (28m² og 39m²), veg (686m²) og annen veggrunn - grøntareal (41m²). Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsone H320_ for flomfare, mens 1 650m² av eiendommen ligger i hensynsone H220_ som er gul sone for støy og 182m² av eiendommen ligger i hensynsone H410_ for krav vedrørende infrastruktur.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Stange kommune 2023-2035, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til framtidig sentrumsformål (områdenavn BS1). Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsone H320_2 for flomfare, mens 1 324m² av eiendommen ligger i hensynsone H220 som er gul sone for støy.

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.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp; jfr. lov om eierseksjoner.

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 etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

162 500 (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))

163 850 (Omkostninger totalt)

174 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
177 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 663 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 674 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 677 550 (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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring (vedlagt i salgsoppgaven) og som kjøper bør 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 4 200/4 600/5 000 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 30.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), markedspakke (kr 20.000,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-), innhenting av opplysninger (kr 7.000,-), samt tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet (kr 500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

Sindre Ilseth Heia

Eiendomsmegler

sindre.ilseth.heia@aktiv.no

Tlf: 915 95 510

Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS, Strandgata 61

2317 Hamar

Tlf: 625 55 820

Salgsoppgavedato

25.02.2025



En stor, lys og flott selveiet topp-/endeleilighet i et moderne bygg fra 2023 med gjennomgående høy standard.



Leiligheten har en super intern beliggenheten på enden i byggets toppetasje (5. etasje med heis).



Her bor du høyt og fritt med sydvestvendt balkong og fantastiske lys-, sol- og utsiktsforhold!



Leiligheten holder en gjennomgående høy standard fra 2023 - her kan du flytte rett inn!



Fra stuen har du utgang til en stor og solrik sydvestvendt balkong på 21m².



Balkongen er delvis overbygget, har flislagt gulv, rekkverk med glassfelt og innfelte downlights i himlingen.



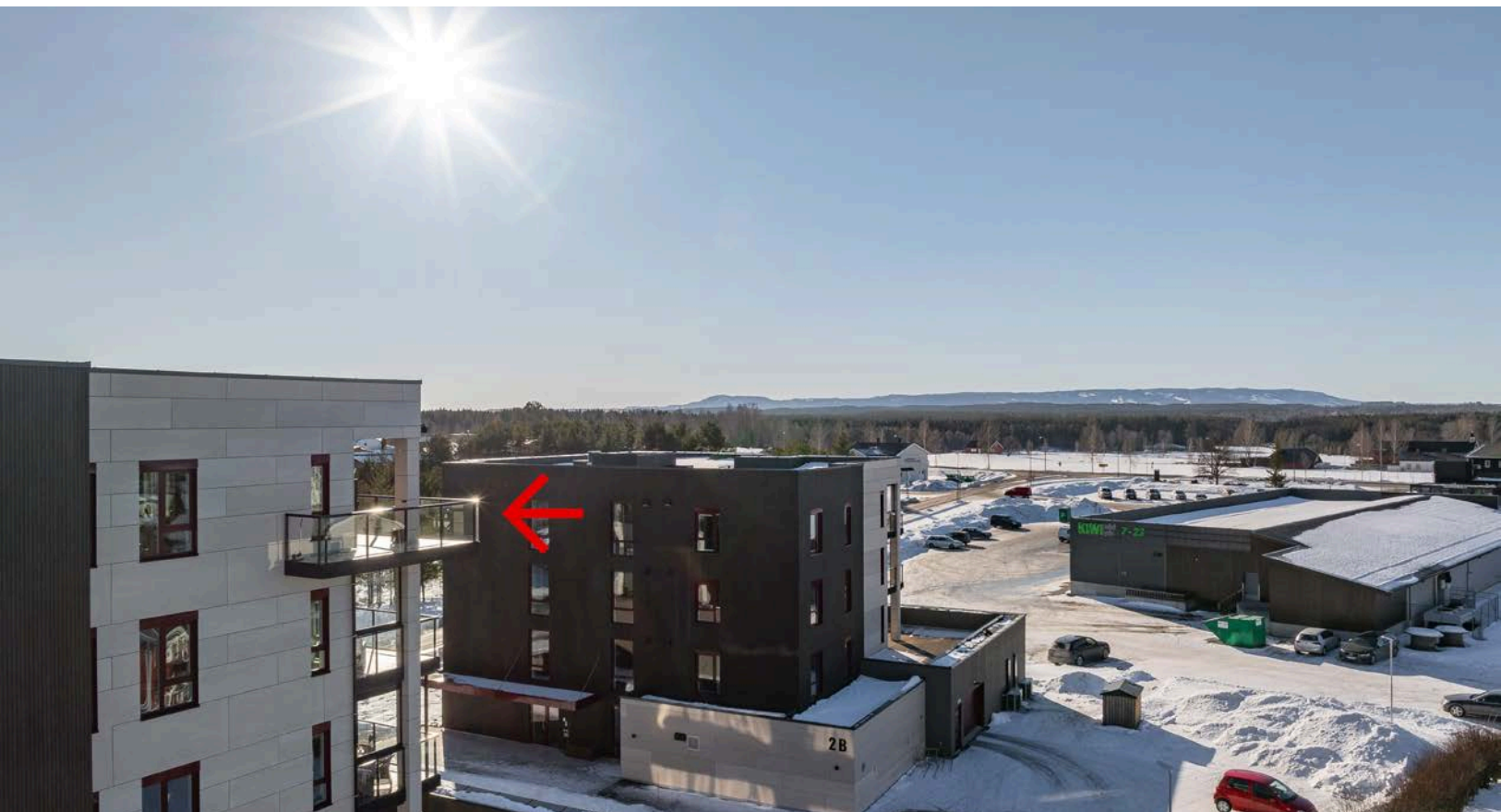
Det er også montert markise, uttrekkbar levgg, utebelysning og stikkontakt.



Beliggenheten i byggets toppetasje gjør at du sitter høyt og fritt med nydelig utsikt.



Leiligheten ligger midt i hjertet av Romedal sentrum med gangavstand til alle fasilitetene Romedal sentrum har å by. Her finnes bla. Kiwi, frisører, legesenter, barnehage, bensinstasjon og landhandleri m.m. Kort veg til av/påkjøring E6.

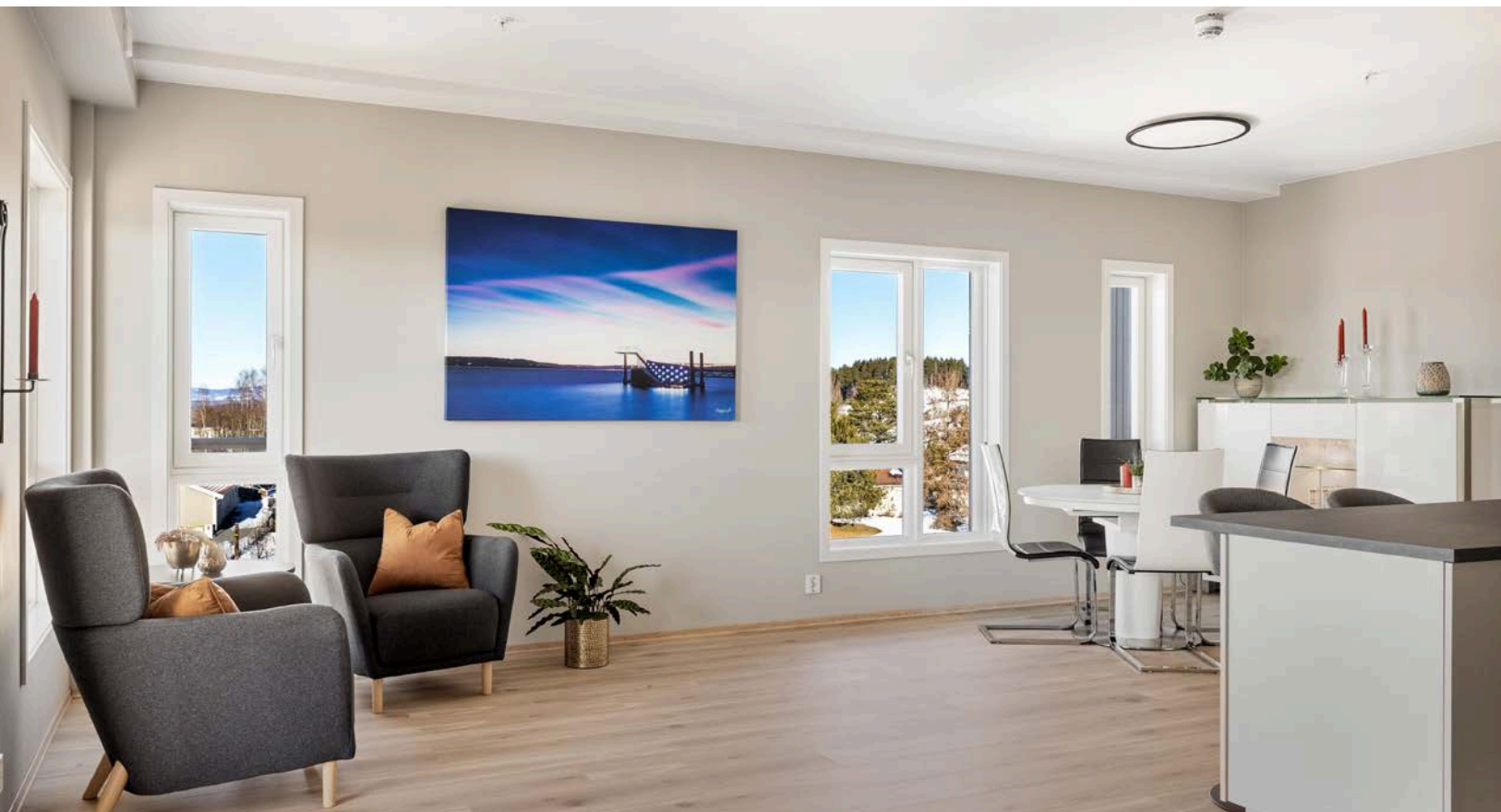


Beliggenheten i høyden og mot sydvest sørger for svært gode solforhold på balkongen. Dette er uten tvil en skikkelig fin plass for lange og late sommerdager og -kvelder!





Stuen har store vindusflater mot to ulike himmelretninger som sørger for rikelig med naturlig lys, samtidig som det er lite innsyn og fin utsikt.



Åpen stue- og kjøkkenløsning med god plass til både spisebord og sittegruppe.



Alle vinduene i leiligheten har 3-lags isolerglass fra 2022 og brede vinduskarmer for planter og dekor.



Høy standard fra 2023 med pen enstavs laminat på gulv, vannbåren gulvvarme, glatte malte overflater og skjult elektrisk anlegg.



Kjøkkenet har en praktisk utforming med en kjøkkenøy som sørger for ekstra god skap- og benkeplass, samt en hyggelig sitteplass med barstoler.



Flott kjøkkeninnredning fra 2023 med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Praktisk med hvite fliser i benkeryggen og belysning under de takhøye overskapene.



Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen. Det er også montert komfyrvakt og vannstopp med alarm.



Medfølgende integrerte hvitevarer som stekeovn og mikrobølgeovn i høyskap, nedfelt induksjonstopp, avtrekksvifte, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysdel.



Den ene vegg er dekorert med lune trespiler og det er skyvedør med glassfelt inn til tv-stuen.



Lys og fin ekstra stue som også kan benyttes som et soverom ved behov. Stuen har store vindusflater som slipper inn fint lys og åpner opp for den flotte utsikten.



Fra stuen er det også adgang til en praktisk innvendig bod med gode lagringsmuligheter.



Stuen har høy standard fra 2023 med pen enstavs laminat på gulv, vannbåren gulvvarme, skjult elektrisk anlegg og glatte malte overflater kombinert med flotte trespiler som gir en lun atmosfære.



Leiligheten har en god og innholdsrik planløsning med 2 oppholdsrom, 3 soverom og 2 badrom.



Gang med adgang til alle soverommene og begge baderommene.



Leiligheten holdes god og lun på vinterstid med vannbåren gulvvarme i alle rom.
Å-konto energi på kr. 1 829,- og å-konto vann på kr. 440,- er inkludert i felleskostnadene.



Stort og fint hovedsoverom av god størrelse. På soverommet er det naturlig plass til stor dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Det er rikelig med oppbevaringsplass i stor plassbygget skyvedørgarderobe.



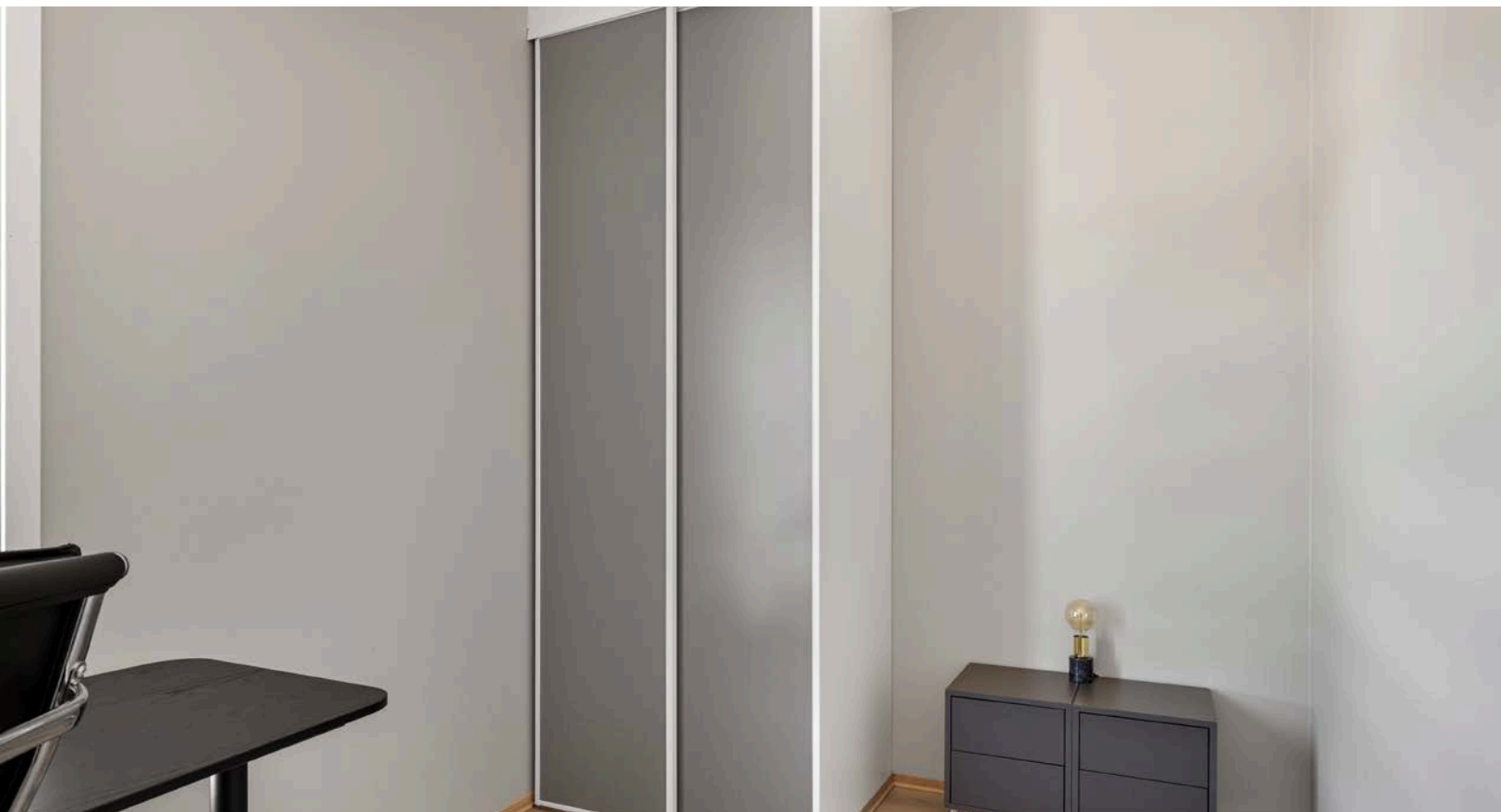
God og moderne standard med enstavs laminat på gulv, vannbåren gulvvarme, glatte malte overflater og skjult elektrisk anlegg.



Soverom 2 er et lyst rom som passer fint som kontor, gjesterom eller barnerom.



Alle soverommene har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, samtidig som det er lite innsyn og flott utsikt.



På soverommet er det plass til både seng og kontorpult, samt oppbevaringsplass i plassbygget skyvedørsgarderobe.



Soverom 3 er også et lyst og fint rom. Soverommet har samme gode og moderne standard fra 2023 som resten av leiligheten.



På soverommet er det plass til både seng og kontorpult, samt oppbevaringsplass i plassbygget skyvedørsgarderobe.



Leiligheten inneholder 2 lyse og delikate baderom fra byggeåret 2023.



Baderom 1 har flotte grå fliser på gulv med gulvvarme, hvite fliser på veggene, downlights i himlingen og balansert ventilasjonsanlegg .



Lys baderomsinnredning med heldekkende servant, speil med integrert belysning over, samt ekstra høyskap ved siden av.



Romslig dusjnise med glassvegg og innfellbar glassdør. Baderommet er også utstyrt med vegghengt toalett.



Baderom 2 er også et lyst og moderne baderom fra 2023. Baderommet har tidløse fliser på gulv og vegger, deilig gulvvarme, downlights i himlingen og balansert ventilasjonsanlegg.



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



Flott baderomsinnredning med hvite glatte fronter og heldekkende servant, speil med integrert belysning over, samt ekstra høyskap ved siden av. Baderommet er også utstyrt med dusjhjørne med glassdører og vegghengt toalett.



Du ønskes velkommen inn i en lys og innbydende entré av god størrelse.



Den store vindusflaten i entréen gir et godt førsteinntrykk av den flotte toppleiligheten med optimale lys-, sol- og utsiktsforhold.



Det er Swegons produkter som i praksis skal levere et inneklima i verdensklasse.



I entréen er det god plass til sko og yttertøy i stor plassbygget skyvedørgarderobe med speildører. Entréen er romslig med ytterligere plass til kommoder eller andre garderobeløsninger.



Du tar deg tørrskodd fra garasjen og opp til leiligheten i byggets toppetasje (5. etasje) via felles trapperom med heis.



Felles oppvarmet garasjeanlegg i byggets 1. etasje.



Leiligheten disponerer en garseplass med elbil-lader i felles oppvarmet garasjeanlegg.



Det er montert elbil-lader. I tillegg disponerer leiligheten en bod på 5m².



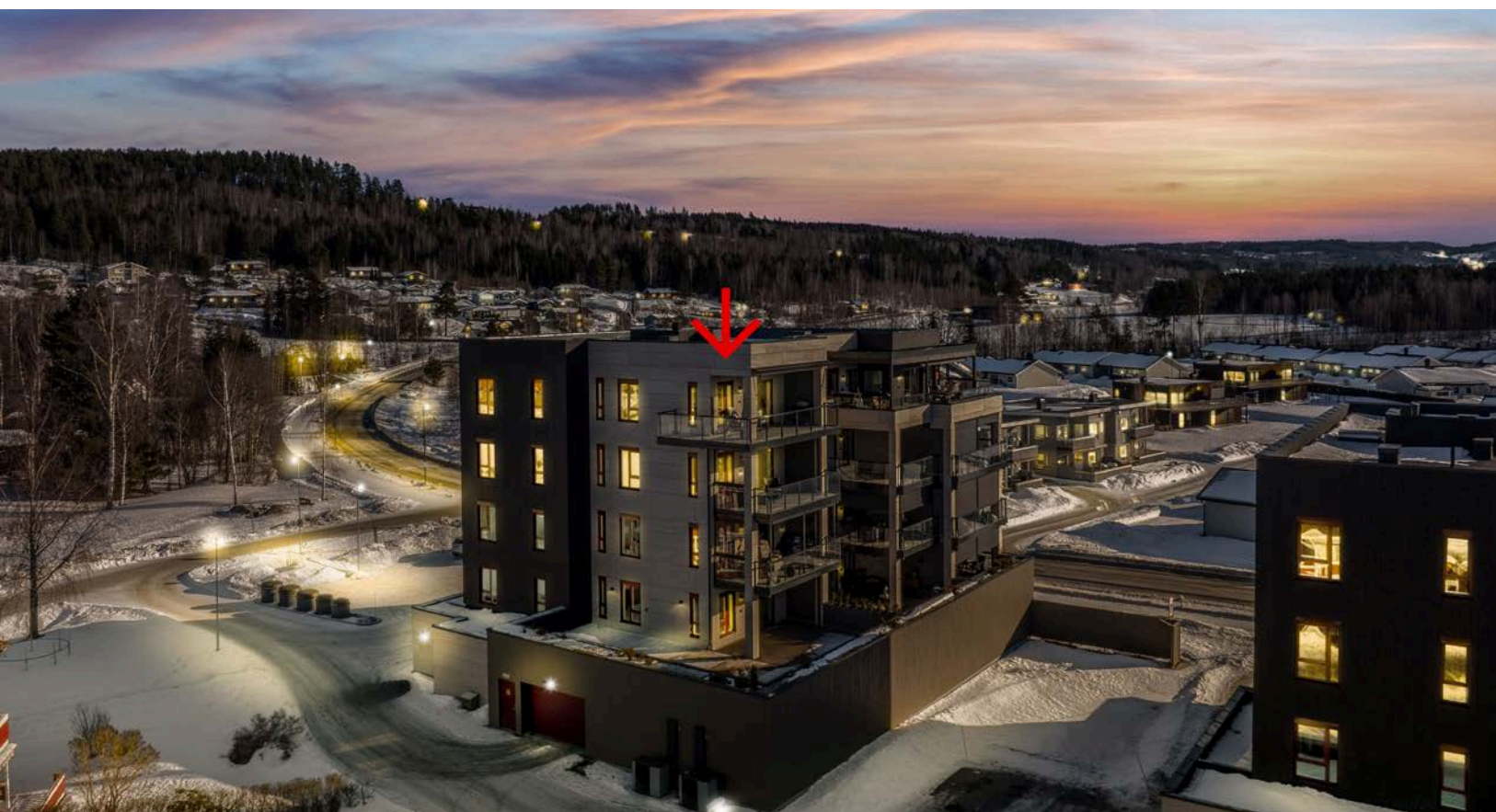
Du ønskes velkommen inn via et overbygget inngangsparti med calling-anlegg. Her er det også etablert en uteplass med pergola.



Felles kildesortering.



Leiligheten ligger midt i hjertet av Romedal sentrum med gangavstand til alle fasilitetene Romedal sentrum har å by.



Like ved ligger også Romedalsparken som er en tur og aktivitetspark med bla. sykkelbane, klatreområde, gapahuk med bål plass og en opplyst tursti for korte spaserturer. Området ellers kan by på meget gode turområder.

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

Salg
Tallholen 2A. Leil.501
2334 Romedal



Energimerke

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
13	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Arild Hoberg

Dato: 09/02/2025

Bukkholtvegen 60

Stange 2335

91829037

arild@hobergtakst.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:316, Bnr: 46

Hjemmelshaver: Catrine og Thor Gundersen

Seksjonsnummer: 19

Festenummer:

Andelsnummer:

Byggeår: 2023

Tomt: Fellestomt 3402,3 kvm m²

Kommune: Stange

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Catrine og Thor Gundersen

Befaringsdato: 27.01.2025

Fuktmåler benyttet: Protimeter MMS3

Vann: Offentlig

Avløp: Offentlig

Adkomst: Offentlig

OM TOMTEN:

Flat tomt med asfalterte arealer foran blokkene (2 blokker). Felles parkerings plasser, plen arealer og kildesortering.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk utført med betong fundamentering, betong i etasjeskillene og innvendige bærevegger i betong. Stål søyler og bjelker. Yttervegger i trematerialer, isolasjon og utvendig fasadekledning av trepanel og fasadeplater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i god stand.
Forøvrig vises det til beskrivelser for de enkelte bygningsdeler i rapporten

ANNET:

Oppvarming med vannbåren varme i alle gulv i leiligheten (Luft til vann varmpumpen er montert i teknisk rom 1-etasje).
Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.
Brannvarslingsanlegg i leilighetene.
Sprinkleranlegg i leilighetene.
Se boligperm for viktig informasjon.

DOKUMENTKONTROLL:

Følgende ble fremlagt:

- Boligopplysninger.
- Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig.
- Informasjon i forbindelse med salg av bolig i tilknyttet sameie.
- Infoskriv – Salg av bolig i tilknyttet borettslag.
- Informasjon i forbindelse med salg av andel i tilknyttet borettslag uten forkjøpsrett.
- Informasjon i forbindelse med salg av bolig tilknyttet BORI.
- Informasjon i forbindelse med salg av bolig i aksjeselskap.
- Innkalling til årsmøte 2024 Sameiet Sentrumstunet.
- Signert Protokoll.
- Vedtekter.
- Elsikkerhet.
- Nabolagsprofil.
- Vann og avløp med informasjon om vannmåler- Opplysninger om eiendomsskatt.
- Egenerklærings skjema.
- Kommunale gebyrer 2025.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Malte slette flater, spile vegg og keramiske fliser.
Himling: Malte slette flater og systemhimling.
Gulv: Laminat og keramiske fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ingen vesentlige endringer etter byggeåret.

FELLESKOSTNADER:

Tot. innv. måned: kr. 5430
Felleskostnader: Akonto energi kr. 1829
Akonto vann kr. 440
Felleskostnader kr. 3161

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

EIERSKIFTERAPPORT™

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

- BRA-i =Internt bruksareal
- BRA-e =Ekstern bruksareal
- BRA-b =Innglasset balkong
- TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
5-etasje	119				112	7
Terrasse				21		

SUM BYGNING	119			21	112	7
SUM BRA	119					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje 1-etasje		15				15
Bod 1-etasje		5				5
SUM BYGNING		20				20
SUM BRA	20					

BRA-i:

Entrè, 2 bad, 3 soverom, stue/kjøkken, tv-stue og bod.

BRA-e:

Bod og garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Oppvarmet bod og garasje i 1-etasje. Oppmerkede plasser for parkering i felles garasje anlegg. Areal er målt med laser.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Ingen merknader om andre bygningsdeler.

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værførhold, hindringer, etc.):

0 grader, lett snøvær og overskyet.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Thor Gundersen og Thor Erik Gundersen.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Arild Hoberg

Takstmann og Murmester med 40 års erfaring fra nybygg, rehabilitering, tilstandsvurdering og kalkulasjon

09/02/2025

Arild Hoberg

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra byggeår 2023.

Keramiske fliser på vegg, malt slett himling med downlight, baderomsinnredning med skuffer og vegghengt høyskap med slette fronter. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri, speil med lyspunkt og stikkontakt. Dusj med garnityr, 1-greps blandebatteri og glassdører.

Vegghengt toalett.

Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft under dørblad.

Merknader: Ingen avvik ble registrert.

Dokumentasjon ble fremlagt.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Keramiske fliser på gulv med nedsenket dusjgrube og vannbåren varme med termostatstyring.

Merknader: Det er ca.2,5cm fall fra topp slukrist til gulv ved terskel. Det ble registrert fall til sluk fra alle kanter på badet.

Membran ved terskel er ikke synlig, da den kan ligge bak silikonfuge.

Dokumentasjon ble fremlagt.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membransystem er benyttet på gulv, vegger, sluk og gjennomføringer.

Merknader: Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy, uten at det ble registrert for høye fuktverdier.

Dokumentasjon ble fremlagt.

1.2 Bad/vaskerom

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/vaskerom fra byggeår 2023.

Keramiske fliser på vegg, malt slett himling med downlight, baderomsinnredning med skuffer og vegghengt høyskap med slette fronter. Heldekkende servant med 1- greps blandebatteri, speil med lyspunkt og stikkontakt. Dusj med garnityr, 1-greps blandebatteri og glassdører.

Vegghengt toalett.

Opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Ingen avvik ble registrert.

Dokumentasjon ble fremlagt.


TG 1 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Keramiske fliser på gulv med nedsenket dusjgrube og vannbåren varme med termostatstyring.

Merknader: Det er ca.2,5cm fall fra topp slukrist til gulv ved terskel. Det ble registrert fall til sluk fra alle kanter på badet.

Membran ved terskel er ikke synlig, da den kan ligge bak silikonfuge.

Dokumentasjon ble fremlagt.



TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membransystem er benyttet på gulv, vegger, sluk og gjennomføringer.

Merknader: Det er ikke mulig å fuktkontrollere ved å bore i tilstøtende vegg, da den ene vegg er bærevegg i betong og i den andre vegg er fordelerskapet til vvs.

Det ble fuktkontrollert med egnet kontrollutstyr, uten å registrere for høye fuktverdier.

Dokumentasjon på membranarbeidene ble fremlagt.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2023

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken fra byggeår med glatte fronter og laminat benkeplate. Oppvaskkum med 1- greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Vannrør: Rør-i-rør, kobber og rustfritt

Kokeplate med induksjon, integrert komfyr, micro, kjøl, frys og oppvaskmaskin. Komfyrvakt og vannstopp med alarm. Avtrekksvifte over kokeplate. Keramiske fliser over kjøkkenbenk.

Merknader: Kjøkkenen fremstår i god stand og godt vedlikeholdt.



3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom fremstår i bra stand.

Merknader: Noen hakk/rift/sår kan forekomme.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass. Produsert 2022. Aluminiumsbelagt utvendig. Ytterdør, massiv tredør.

Merknader: Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer og dører i boligen. Ingen avvik ble registrert.

For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Det ble ikke påvist feil eller mangler

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
 Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
 Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
 Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
 Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
 Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Utgang fra stue til delvis overbygd balkong på ca.21m2.
 Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av glass og metall, og vegger/søyler med stående trepanel og fasadeplater.
 Lyspunkt og stikkontakt.
 Gulvoverflaten utført med keramiske fliser, med fall til renne med flere sluk.
 Rekkverkhøyde i glass og metall er målt til ca. H:1,0 meter.

Merknader: Ingen feil eller mangler ble registrert.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2023
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
 Det er WC med innebygget sisterner.
 Det er spalte på innebygget sisterner for WC.
 Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Rør-i-rør med fordelerskap i entreen.
 Avløpsrør i plast på kjøkken og bad/vaskerom.
 Fordelerskap for vvs, er plassert i vegg mellom entreen og bad/vaskerom.

Merknader: Det ble ikke registrert lekkasjer på befaringdagen.
 Event. lekkasjevann vil renne på gulv bad, med fall til sluk.
 Dokumentasjon ble fremlagt.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2023
 Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.
 Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder 112 liter fra 2023 med lekkasjesikring.

Merknader: Berederen er plassert i rom med laminat gulv og uten sluk.
Normal levetid for Varmtvannbereder før utskifting: 15-30 år.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2023

Det var sist inspisert i 2023

Det var rengjort i 2023

Anlegget ble sist fornyet i 2023

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg, med varsling når filter skal skiftes. Ventilasjonsanlegget er plassert i bod.

Merknader: Filter skiftes i leiligheten når varsel kommer i displayet, iflg. eier.
Skifting av filter og kontroll av hovedanlegget i teknisk rom 1-etasje blir utført av leverandør iflg. eier.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ikke utført

Det elektriske anlegget ble installert i 2023

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Nytt el. anlegg med samsvarserklæring 2023.

Sikringsskap med automatsikringer med kursoversikt er plassert i bod.

Elbil lader montert av KB Elektro AS.

Merknader: Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen, eller andre visuelle feil eller mangler
Normal levetid for elektrisk anlegg før utskifting er 20 - 40 år.
Teknisk tilstand på det elektriske anlegget er ikke vurdert, da det bør utføres av en fagkyndig på området

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Oppvarmet garasje og bod i 1-etasje.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213250027	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Catrine Færgestad Gundersen	Thor Gundersen
Gateadresse	
Tallholen 2A	
Poststed	Postnr
ROMEDAL	2334
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1213250027

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1213250027

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Catrine Gundersen	ef85d51a6f89b5b40d053ee faae34b296b161b31	27.02.2025 09:02:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thor Gundersen	49e0850d001d2e31d59229 afae8f35546b5f567e	27.02.2025 09:27:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1213250027

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

Nabolagsprofil

Tallholen 2A

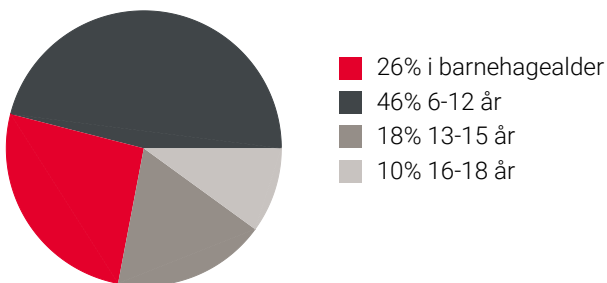
Offentlig transport

🚏 Romedal	3 min 🚶
Totalt 10 ulike linjer 0.3 km	
🚏 Stange stasjon	8 min 🚆
Linje RE10, RE11 6.7 km	
✈️ Oslo Gardermoen	50 min 🚆

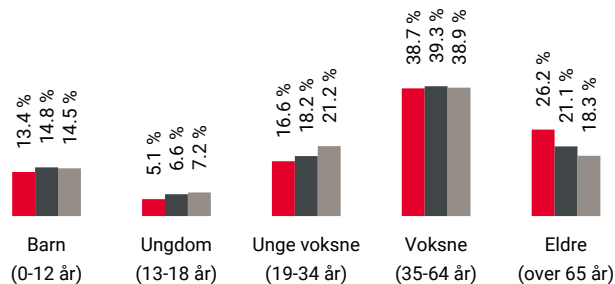
Skoler

Solvin skole (1-7 kl.)	3 min 🚶
139 elever, 10 klasser 2.2 km	
Romedal ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min 🚶
197 elever, 8 klasser 0.6 km	
Jønsberg landbruksskole	9 min 🚶
219 elever, 6 klasser 6.8 km	
Stange videregående skole	9 min 🚶
550 elever, 23 klasser 6.7 km	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnkrets: Formo	585	319
📍 Kommune: Stange	21 156	10 180
📍 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

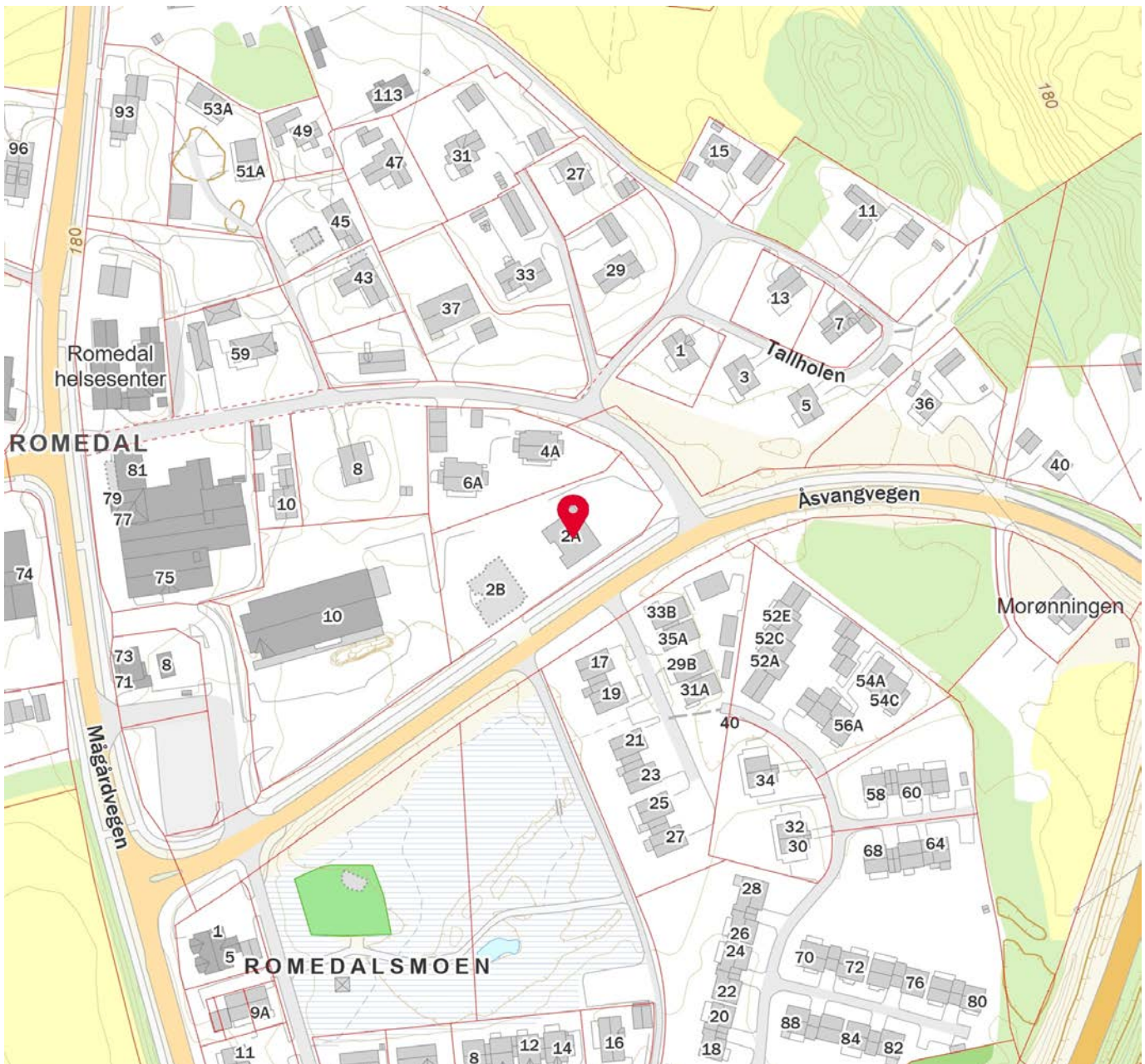
Romedal barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
42 barn 0.3 km	

Dagligvare

Kiwi Romedal	4 min 🚶
--------------	---------

Sport

🏃 Romedal ungdomsskole	9 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km	
🏃 Hesteskoen ball-løkke	24 min 🚶
Ballspill 1.8 km	
🏃 Stangehallen treningssenter	8 min 🚶
🏃 FRES Fitness Stange	9 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

**HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Tallholen 2 A
2334 ROMEDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sindre Ilseth Heia

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre