



aktiv.

Østlia 4, 2319 HAMAR

HAMAR / SMEBY



Eiendomsmegler

Sindre Ilseth Heia

Mobil 915 95 510

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

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 400 000,-

Omkostn.: Kr 111 350,-

Total ink omk.: Kr 4 511 350,-

Felleskostn.: Kr 4 205,-

Selger: Arild Nordvi
Line Nordvi

Salgsobjekt: Selveierleilighet

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2014

BRA-i/BRA Total 128/150 kvm

Tomtstr.: 9077.8 m²

Gnr./bnr./snr. Gnr. 4, bnr. 133, snr. 6

Oppdragsnr.: 1213250118

Ditt nye hjem?

Velkommen til Smeby i Hamar og Østlia 4!

En stor, lys og pen selveiet topp- og endeleilighet fra 2014 med god oppgradert standard. Leiligheten har en god intern beliggenhet på enden i byggets 2. etasje, og har en innholdsrik planløsning over to plan med bla. 2 stuer, 3 soverom og 2 bad. Fra stuen er det utgang til en solrik sydvendt balkong på 14m² med nydelig utsikt! Leiligheten holder en gjennomgående god standard med flere oppgraderinger i senere tid. I tillegg disponeres en utvendig bod på 5m² med hems, samt carport med elbil-lader.

Leiligheten ligger i et veletablert boligområde på Smeby med kun ca. 3 km til Hamar sentrum. Det er kort vei til både barnehager, skoler, idrettsanlegg og butikker. Det er fine turområder med Klukhagan som ligger like ved, med turstier både sommer og vinter!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	48
Tilstandsrapport	50
Egenerklæringsskjema	68
Nabolagsprofil	73
Budskjema	82

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 128 m²

BRA - e: 22 m²

BRA totalt: 150 m²

TBA: 20 m²

Selveierleilighet

2. etasje

BRA-i: 93 m²

Beskrivelse: Gang, trapp, 2 soverom, bad/vaskerom, teknisk rom/bod og kjøkken/spisestue/stue.

TBA: 6 m²

Beskrivelse: Terrasse ved inngang.

TBA: 14 m²

Beskrivelse: Balkong utenfor stuen.

3. etasje

BRA-i: 35 m²

Beskrivelse: Trapp, gang, stue, bad, soverom og 2 kott.

Carport

BRA-e: 16 m²

Beskrivelse: Biloppstillingsplass i felles carportanlegg.

Utvendig bod

BRA-e: 6 m²

Beskrivelse: Utvendig bod med hems.

Ikke målbare arealer

3. etasje:

BRA-i (målbart areal): 35 m².

ALH (arealer med lav himlingshøyde): 31 m².

GUA (gulvareal): 66 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 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. 9 077,8m². Fellestomten er ryddig og pent opparbeidet med plen, lekeapparater, sittegrupper og asfaltert adkomstvei.

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

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et veletablert boligområde på Smeby i Hamar kommune. Området passer like godt for yngre som voksne. Det er kort vei til både barnehager, skoler, idrettsanlegg og butikker. Det er fine turområder med Klukhagan som ligger like ved, med turstier både sommer og vinter.

For den aktive er det mange gode muligheter like i nærheten. Det er fine turområder i Klukhagan som ligger like ved med turstier både sommer og vinter. Vangbana ligger i umiddelbar nærhet med fotballbane og et aktivt miljø. Til Ankerskogen svømmehall og treningssenter er det ca. 1,8 km å gå. Her er det også uteområde med turstier, fotballbaner og en veldig populær bane for frisbeegolf. Hamar Idrettspark ved Børstad

ungdomsskole har flotte fasiliteter som friidrettsbane om sommeren og skøytebane om vinteren. Her er det også kunstgressbane og løype for frisbeegolf i område rundt.

Nærmeste dagligvarebutikk er Kiwi, som ligger ca. 1,3 km fra eiendommen. Et større utvalg av butikker finner du på CC Hamar, ca. 2,8 km i fra eiendommen. Her finnes en rekke butikker og spisesteder. Ellers er det ca. 3 km til Hamar sentrum. Her finner du alt av servicefasiliteter som hyggelige kaféer og restauranter, koselige butikker og jernbanestasjonen med hyppige avganger til blant annet Trondheim og Oslo. Hamar kulturhus har både kino, bibliotek og en rekke konserter og forestillinger året igjennom. Fra sentrum er det også kort veg til Koigen og Mjøsa. Her kan man boltre seg på fine strender, ved det Norgeskjente stupetårnet, eller gå lange turer langs vannkanten. I sommerhalvåret er Mjøsfronten åpen på fine dager med uteservering av både god mat og drikke.

For de minste barna er det ca. 900 meter til Solvang barnehage. Det er ca. 1,2 km til Klukhagen barnehage og til Solvang barneskole. Fra eiendommen er det ca. 1,8 km til Børstad ungdomsskole og ca. 2,3 km gange til Hamar katedralskole.

Bygningssakkyndig

Hoberg Takst

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Støpt plate på mark med antatt radonsperre og drenering, etasjeskille mellom 1-etasje og 2-etasje er antatt utført i betong, yttervegger i bindingsverk med liggende trepanel og stående trepanel i trekant gavl, saltak av trekonstruksjoner, tekket med betong takstein.

Felles asfaltert carport anlegg, med elbillader. Carport med liggende trepanel, stående trepanel i gavl trekant. Saltak tekket med betong takstein. Snøfangere, isbord beslag, takrenner og nedløp.

Felles bod anlegg med liggende trepanel. Pulttak tekket med betong takstein, takrenner og nedløp.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 11.05.2025, utført av Arild Hoberg.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandsvekkelser (tilstandsgrader-TG)

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (Vesentlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* 2-etasje: Bad/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk: Det ble fuktkontrollert med egnet kontrollutstyr, uten å registrere for høye fuktverdier. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser og list ved terskel. Denne type destruktive undersøkelser blir ikke foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av smøremembran er benyttet som fuktsikring under flis i denne konstruksjonen. Forventet brukstid/levetid på smøremembran vegg er ca.10 til 20 år. Forventet brukstid/levetid på smøremembran gulv 10 til 30år. Dokumentasjon på membranarbeider ble ikke fremlagt. Over halvparten av forventet brukstid smøremembran vegg er nådd. Mangelfull dokumentasjon.

Det er ikke gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for noen bygningsdeler/komponenter.

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

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Varmekabel i gang og lader til El bil i karport.

Arbeid utført av: Edvartsen Elektro.

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

Svar: Ja.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Årlig ettersyn av ventilasjons anlegg. Avtalen styres av borettslag.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: I karport.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Byttet rekkverk på terrasse, byttet til brannsikre vinduer på stue. Alt

utvendig arbeid og vedlikehold styres av borettslaget.

Arbeid utført av: Innleid.

Innhold

Selveiet topp- og endeleilighet med innhold over to plan.

Leiligheten inneholder:

2. etasje: Entré/gang, spisetue, stue med utgang til balkong, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom og bod/teknisk rom.

Loftsetasje: Gang/trapperom, loftstue, soverom, bad/rom og 2 kott.

I tillegg disponerer leiligheten en biloppstillingsplass på ca. 16m² med elbil-lader i felles carportanlegg, samt en utvendig bod på ca. 5m² med hems.

Standard

Takstmann sin overordnet faglig vurdering av eiendommen:

Boligen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak

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

Integrerte hvitevarer på kjøkken 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.

Moderniseringer og påkostninger

Selger opplyser om følgende oppgraderinger:

* Lagt varmekabler i begge ganger 2022

* Fliser i begge ganger 2022

* Fliser under kjøkkenbenken 2022

* Såpe holder (vegghengt) i dusjen på begge bad

* Myggnetting på to soverom og terrassedøren (skikkelig fra obs bygg) 2020

* Malt overflater

* Teppe i trappa

* Malt/ olje terrasse og trapp

* Baderoms dører heltre 2020

- * Lagt plater i stua 2024
- * Hengt opp gardin stenger
- * Lagd kjøkkenøy
- * Ny stekeovn des 2019
- * Ny Platetopp des 2024
- * Garderobeløsning i gang
- * Badekar
- * Garderobeskap og hending oppe på soverommet
- * Taklamper i alle rom
- * Uttrekkbar levegg på terrassen
- * EL-lader i carporten 2022
- * Panelovn på stua 2024
- * Rundell i kjøkkenskapet

Oppgraderinger på sameier sin regning:

- * Ble skifta til brannsikre vinduer i stua i 2020
- * Bytta ut rekkverk på terrassen april 2025

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har avtale om grunnpakke TV/bredbånd (Altibox Flex M) som er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass på ca. 16m² med elbil-lader i felles carportanlegg.

Parkering av bil skal skje på egen parkeringsplass i carport. Om en husstand har flere biler, skal disse parkere på merkede biloppstillingsplasser. Det er ikke under noen omstendighet tillatt å parkere på veiene rundt om i sameiet eller utenfor egen inngangsdør. Kort stans for av-/pålessing er tillatt. Ikke la bilen stå og gå på tomgang.

Motorvarmer skal brukes i egen carport. Det henstilles til alle om å bruke tidsur for å holde strømkostnadene nede. Det er ikke tillatt å bruke skjøteledning til motorvarmer/lading på utsiden av carport.

El-/hybridbiler skal lades via egen lader og det betales for dette etterskuddsvis etter en egen sats.

Det er ikke tillatt å vaske/reparere biler på sameiets eiendom.

Radonmåling

Støpt plate på mark med antatt radonsperre.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 06.03.2017, 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 2037.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovn fra 2024 i stuen, samt gulvvarme i entré/gang og på begge badetrom.

Flexit balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner, som er plassert på teknisk rom/bod.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

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.energiatering.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 400 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt kr. 19 437,51,- i 2024. I disse inngikk eiendomsskatt, 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

* Eiendomsskatt: Kr. 10 568,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler. Renovasjon er inkludert i felleskostnadene. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi primær

Kr 1 036 733,- per 31.12.2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 4 146 930,- 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

131/3654

Felleskostnader inkluderer

Kr. 4 205,- per måned.

Felleskostnader inkluderer:

Grunnpakke TV/bredbånd (Altibox Flex M), renovasjon, vaktmestertjenester, snørydding, gressklipping, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, styrehonorar og forretningsførsel.

Herav:

Kr. 3 070,- Felleskostnader

Kr. 526,- Kabel-TV

Kr. 609,- Vedlikeholdsfond til beising

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

Andel fellesformue

Kr 47 672,- per 31.12.2024.

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Solvangtunet

Organisasjonsnummer

815109562

Forsikringselskap

Gjensidige forsikring

Polisenummer

87812070

Om sameiet

Boligsameiet Solvangtunet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 815 109 562, og består av 38 seksjoner. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Større vedlikehold og rehabilitering:

2018: Utvendig beising av bygningsmasse.

2016: Molok satt ned.

Fremtidige planer:

1. Utvendig overflatebehandling av husene antas nødvendig tidligst i 2028. Her må det gjøres årlige vurderinger. Glansfall eller fargeendringer er indikasjoner på at det er behov for vedlikehold. Det ble benyttet Jotun Optimal ved siste vedlikehold i 2018. Sameiets avsetting til vedlikehold gjennom innkrevede felleskostnader er ment å dekke dette fremtidige behovet.

2. Utbedring av utvendige råteskader (noen leiligheter har fått forekomst av mindre råteskader på rekkverk på balkong. Utbedring av innmeldte skader ble utført høsten 2023 til en samlet kostnad av kr. 30 359; Vi antar at det også i 2024 og i årene fremover vil ligge på tilsvarende beløp, eventuelt noe høyere. Forekomster bør utbedres hvert år – da vil vi ha bedre kontroll. Vi kommer derfor til å ha en befaring med snekker i sommer for å se an omfanget for året.

3. Overflatebehandle (beise/male) treverk i lekestativer. Dette er planlagt å ta under dugnaden i 2024.

4. Høsten 2022 gikk en sløyfe av utebelysning i svart. Dette viste seg å være forårsaket av innvendige maurtuer (i lyktestolpene). Det bør utredes om dette er noe som vil kreve tiltak. Dette er fremdeles utestående, og vi ser an i 2024.

5. Oppgradering av kapasitet på ladeanlegg (inkl.sikringssskap). Per i dager kapasiteten tilstrekkelig med det antall biler som nå lader. Fortsatt tåler anlegget en del flere biler

før oppgradering blir nødvendig. Dette vil merkes på ladehastighet. Per april 2024 har det fremdeles ikke oppstått et behov for dette. Antallet som lader har vært relativt stabilt siden ladeanlegget ble installert. Det er ikke vurdert en slik oppgradering i 2023.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har per 06.05.2025 ingen registrerte lån.

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Driftsinntekter var til sammen kr. 1 748 017,- i 2023.

Driftskostnader var til sammen kr. 1 395 727,- i 2023.

Dette ga et positivt årsresultat i 2023 på kr. 384 002,-.

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var kr. 990 683,- 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

Det er kun tillatt med en hund eller en katt pr.seksjon. Hunder må alltid holdes i bånd på sameiets eiendom. Det anmodes om at lufting av dyr skjer utenfor sameiets eiendom. Tissing og bæsjing på sameiets eiendom bør unngås og skal om så skjer fjernes umiddelbart. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnader må påregnes i sameier.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 4, bruksnummer 133, seksjonsnummer 6 i Hamar kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eierseksjonen:

* Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 28.08.2014, dagboknummer 721057.

Rettighetshaver: Eidsiva Nett AS. Avtale om rettigheter og plikter ved frittstående nettstasjon.

* Best. om adkomstrett, tinglyst den 28.10.2015, dagboknummer 999056.

Bestemmelse om allmenn fredsel til kvartalslekeplass. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

* Seksjonering, tinglyst den 30.01.2015, dagboknummer 87053. Opprettet seksjoner:

SNR: 6. Formål: Bolig. Tilleggsdel: Bygning. Sameiebrøk: 131/3654.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for 38 leiligheter med tilhørende carporter og sportsboder og utomhusarealer i 2016.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er deler av soverommet i loftsetasjen definert som bod (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Deler av soverommet (ca. 1,9m²) er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Ellers synes innholdet i tegningene å være i samsvar med dagens bruk.

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. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av detaljreguleringsplan for "Solvangtunet" fra 2014.

Reguleringsformål for eiendommen er konsentrert småhusbebyggelse (5 245m² og 1

205m²), øvrige kommunaltekniske anlegg (29m²), renovasjonsanlegg (38m² og 83m²), annen veggrunn - grøntareal (162m²), parkeringsplasser (949m² og 1 262m²) og lekeplass (1 013m² og 135m²). Det gjøres oppmerksom på at 602m² av eiendommen ligger i hensynsone H410_ for krav vedrørende infrastruktur, og 73m² av eiendommen ligger i hensynsone H140_ for friskt.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til at reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsone H410_ for krav vedrørende infrastruktur og hensynsone H330_ for radon, mens 6 075m² av eiendommen i hensynsone H810_17 for krav om felles planlegging og 1 968m² av eiendommen i gul hensynsone for støy (H220_).

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

Adgang til utleie

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.

Dersom boligen skal leies ut skal det etter vedtektene §7 meldes i fra til forretningsfører/styret. Det er seksjoneiers ansvar at dette skjer. Dette gjøres ved å registrere leietaker på vibbo. Ved utleie er det seksjoneiers ansvar at leietaker er gjort kjent med vedtekter og husordensregler for sameiet.

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 uniktige 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 avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, 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

4 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

110 000 (Dokumentavgift)

260 (Pantattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

111 350 (Omkostringer totalt)
122 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
125 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 511 350 (Totalpris. inkl. omkostringer)
4 522 250 (Totalpris. inkl. omkostringer (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 525 050 (Totalpris. inkl. omkostringer (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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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



En stor, lys og pen selveiet topp- og endeleilighet fra 2014 med god oppgradert standard. Leiligheten har en god intern beliggenhet på enden i byggets 2. etasje, og har en innholdsrik planløsning over to plan med 2 stuer, 3 soverom og 2 bad.



I tillegg disponerer leiligheten en biloppstillingsplass på ca. 16m² med elbil-lader i felles carportanlegg, samt en utvendig bod på ca. 5m² med hems.



Leiligheten har adkomst via trapp opp til eget inngangsparti i byggets 2. etasje.



Hyggelig overbygget inngangsparti med en terrasse på ca. 6m². Det er montert utebelysning, stikkontakt og ringeklokke på vegg.



Når du entrer leiligheten kommer du inn i en flott og praktisk entré/gang. Rommet ble oppgradert i 2022 med pene fliser på gulv og varmekabler under.



I entréen har du god oppbevaringsplass i medfølgende skoskap og garderobeskap, samt ytterligere plass til sko og oppheng.



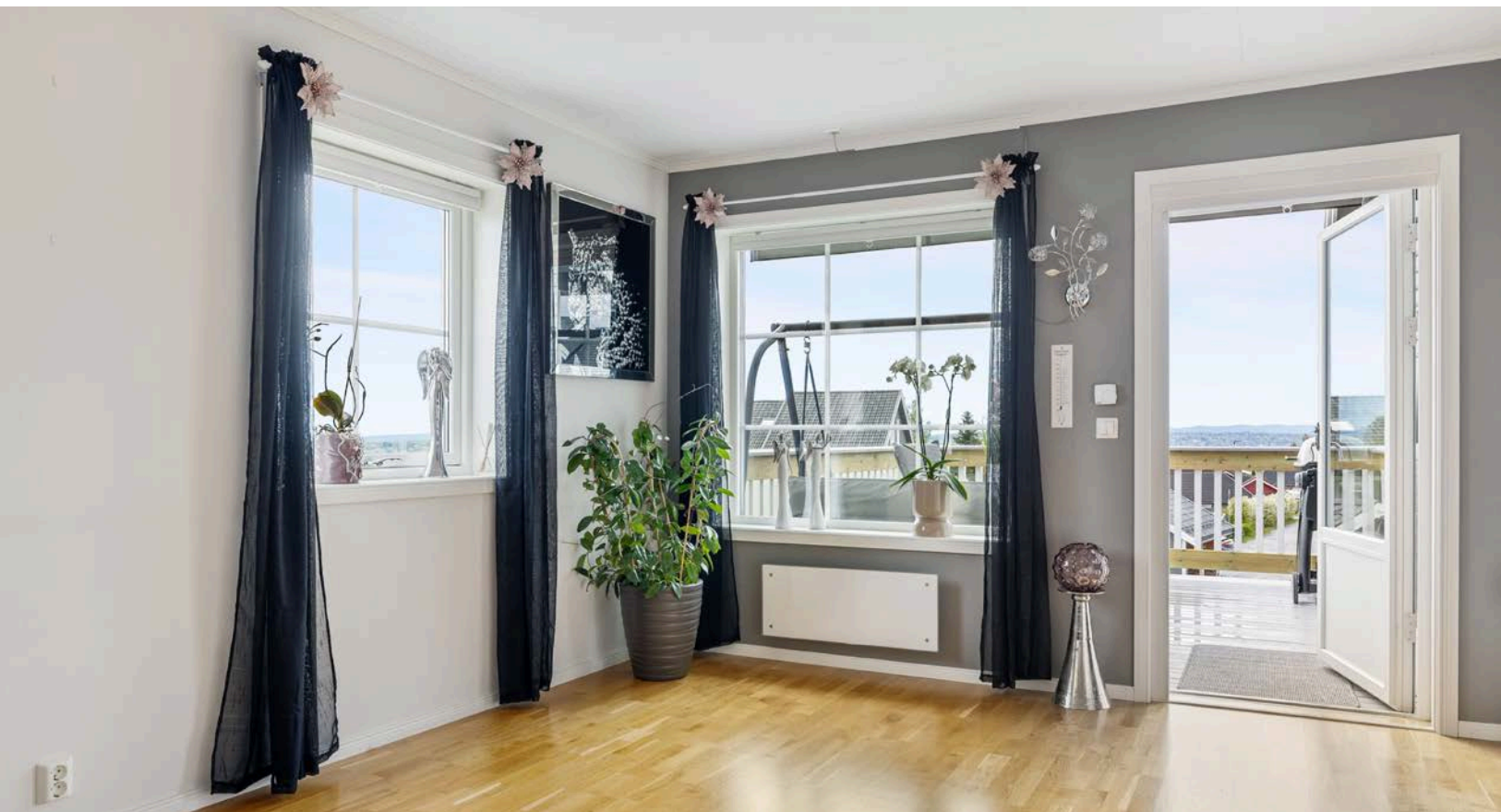
Fra gangen kommer du videre inn til spisestuen som er fint plassert mellom kjøkkenet og stuen.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i leiligheten, og er et stort, lyst og hyggelig rom.



Stuen har god standard med parkett på gulv, lyse plater fra 2024 på veggene og skjult elektrisk anlegg.



Stuen ligger på hjørnet av bygget, og har store vindusflater mot to ulike himmelretninger. Her får du rikelig med naturlig lys, samtidig som det er lite innsyn og flott utsikt.



Fra stuen har du utgang til en solrik sydvendt balkong på ca. 14m² - perfekt på lange og late sommerdager!



Balkongen har impregnerte terrassebord på gulv og ble oppgradert med nytt rekkverk i april 2025. Det er montert elektrisk markise, uttrekkbar levegg, utebelysning og stikkontakt.



Beliggenheten mot syd sørger for gode solforhold fra tidlig formiddag og utover dagen.



Her sitter du høyt, fritt og solrikt med nydelig utsikt!

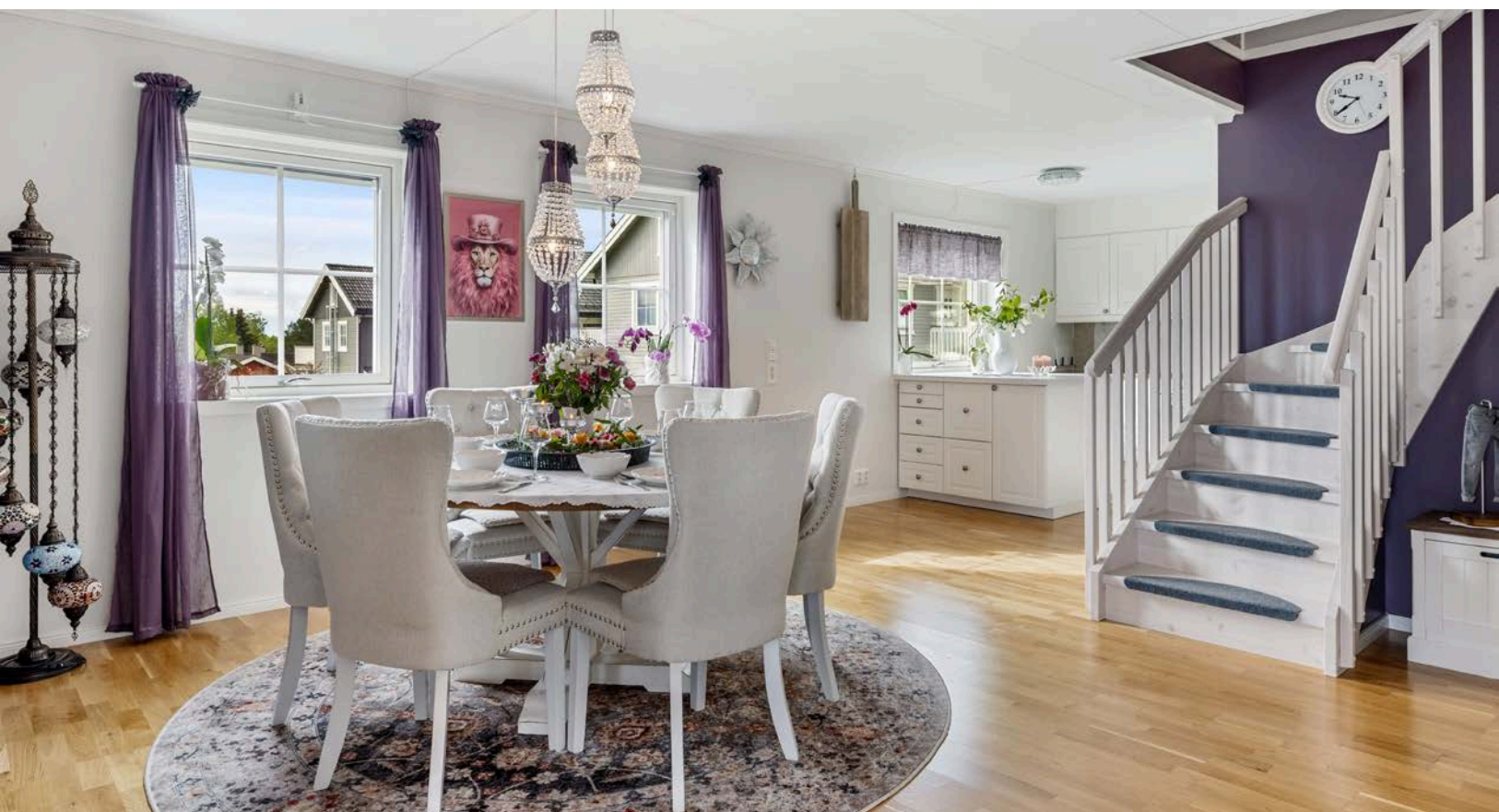




Ditt nye hjem?



Dekk opp til hyggelig selskap!



I tilknytning til kjøkkenet er det naturlig plass til et stort spisebord.



Kjøkkenet ligger i en fin og sosial åpen løsning med spisestuen.



Lyst og pent kjøkken som er oppgradert med en stor kjøkkenøy som sørger for ekstra god skap- og benkeplass.



Et stort vindu ved kjøkkenøya slipper inn fint naturlig lys.



Innredningen har lyse profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet ble oppgradert med ny nedfelt induksjonstopp i desember 2024 og ny integrert stekeovn i desember 2019.



Praktisk med fliser i benkeryggen, belysning under de takhøye overskapene og mekanisk avtrekksvifte. Det er også montert komfyrvakt og waterguard.



Leiligheten inneholder i dag totalt 3 soverom.



Lyst og innbydende hovedsoverom av god størrelse. På soverommet har du plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt en kommode.



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



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



På soverommet er det plass til seng, kontorpult og oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Lyst og moderne baderom 1 fra byggeåret 2014. I hjørnet av baderommet er det plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel over om ønskelig.



Moderne baderomsinnredning med skuff og heldekkende servant, samt innfelt speil over.



Baderommet er også utstyrt med dusjnisse med glassdør og vegghengt toalett.



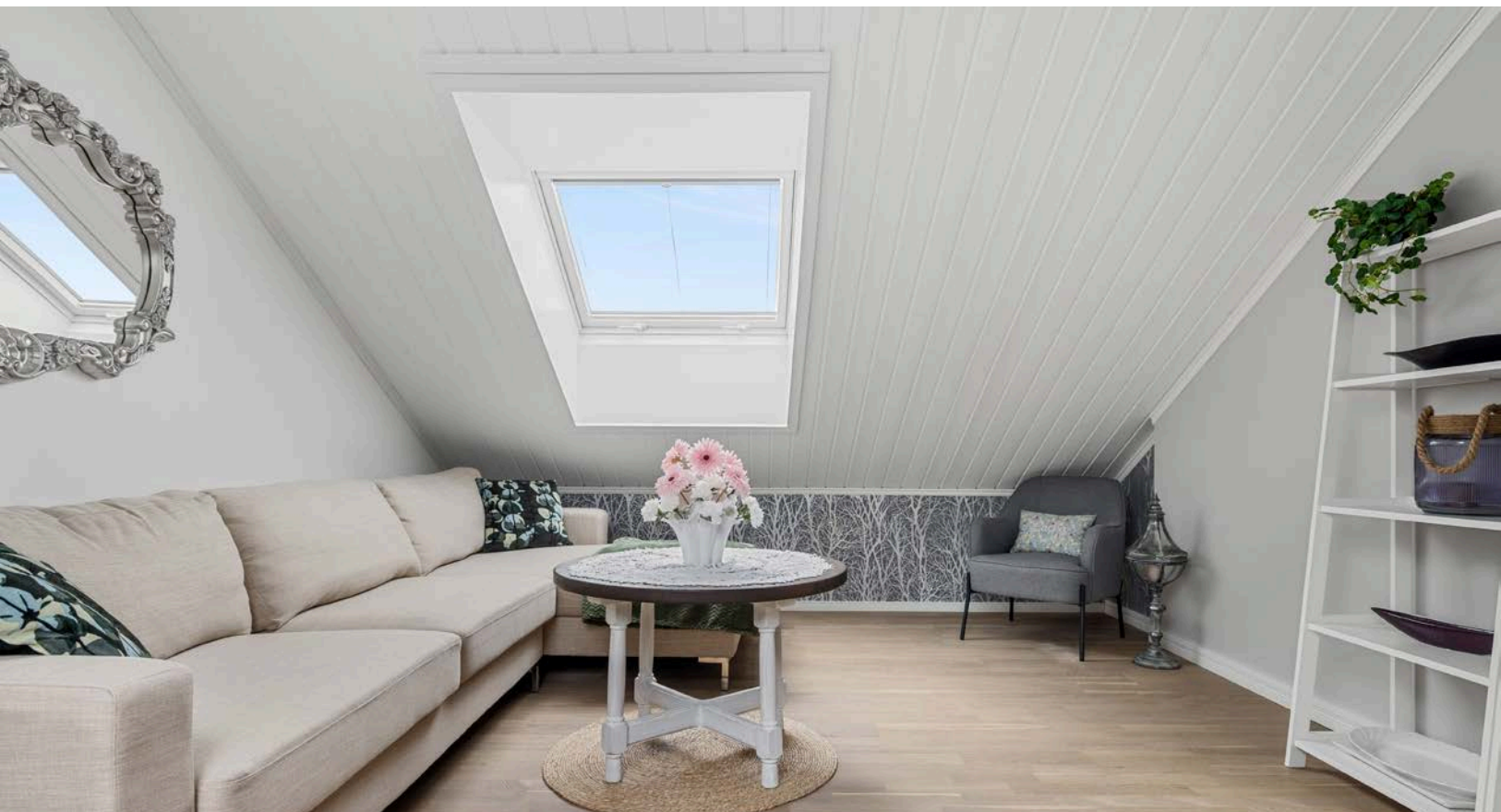
Baderommet har mørke fliser på gulv med gulvvarme, hvite fliser på veggene, downlights i himlingen og balansert ventilasjon.



I loftsetasjen finner du en lys og hyggelig loftstue, det tredje soverommet og det andre baderommet. Det er også to knekott med gode lagringsmuligheter.



Loftstuen har en gjennomgående planløsning med store takvinduer i begge ender som gir rikelig med naturlig lys.



I loftstuen er det god plass til både sofagruppe og annet ønskelig møblement.



Soverom 3 som ligger i loftsetasjen er et lyst og koselig rom.



På soverommet er det plass til seng og kommoder, samt gode opphengsmuligheter.



Baderom 2 ble innredet i 2018.



Moderne baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, speil med integrert belysning over.



Baderommet er også utstyrt med badekar med glassdør og vegghengt dusj, samt gulvstående toalett.



Baderommet har pene fliser på gulv og vegger, deilig gulvvarme og balansert ventilasjon.



Leiligheten disponerer en utvendig bod på ca. 5m² med hems.



I tillegg disponerer leiligheten en biloppstillingsplass på ca. 16m² med elbil-lader i felles carportanlegg.



El-/hybridbiler skal lades via egen lader og det betales for dette etterskuddsvis etter en egen sats.



Fellestomten er ryddig og pent opparbeidet med plen, lekeapparater, sittegrupper og asfaltert adkomstvei.



Leiligheten ligger i et veletablert boligområde på Smeby med kun ca. 3 km til Hamar sentrum. Kort vei til både barnehager, skoler, idrettsanlegg og butikker. Fine turområder med Klukhagan som ligger like ved, med turstier både sommer og vinter.

2. etasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Loftsetasje



Plantegningen er en ikke målbart 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
Østlia 4
2319 Hamar



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Arild Hoberg
Dato: 11/05/2025

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 analyse 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 godkjenningmyndigheter.

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	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * 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	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * 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:4, Bnr: 133**Hjemmelshaver:** Arild og Line Nordvi**Seksjonsnr:** 6**Festenr:****Andelsnr:****Tomt:** Felles tomt 9077,8m²**Konsesjonsplikt:** Nei**Adkomst:** Offentlig**Vann:** Offentlig**Avløp:** Offentlig**Regulering:** Bestemmelser til detaljreguleringsplan for Solvangtunet.**Offentl. avg. pr. år:** Ikke oppgitt.**Forsikringsforhold:** Ikke oppgitt.**Ligningsverdi:** Kr. 1 036 733 for inntektsåret 2023**Byggeår:** 2014**BEFARINGEN:****Befaringsdato:** 06.05.2025**Forutsetninger:** Ca. 4 grader, sol og pent vær.**Oppdragsgiver:** Arild og Line Nordvi**Tilstede under befaringen:** Line Nordvi

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Skrånet tomt, asfaltert felles adkomst vei, fellesareal med plen og lekeapparater.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt plate på mark med antatt radonsperre og drenering, etasjeskille mellom 1-etasje og 2-etasje er antatt utført i betong, yttervegger i bindingsverk med liggende trepanel og stående trepanel i trekant gavli, saltak av trekonstruksjoner, tekket med betong takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak. Forøvrig vises det til beskrivelser for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Flexit balansert ventilasjonsanlegg med varmegjennvinner, som er plassert på teknisk rom/bod.

2-etasje med varmekabler gang og bad/vaskerom og bad 3-etasje, med termostattstyring.

Panelovn på stue 2-etasje med termostattstyring.

Røykvarsler og pulverapparat.

Sentralstøvsuger er plassert på teknisk rom/bod.

DOKUMENTKONTROLL:

Følgende ble fremlagt:

- Byggetegninger.
- Ferdigattest.
- Bestemmelser til detaljreguleringsplan for Solvangtunet.
- Kommuneplan 2018-2030. Arealdel bestemmelser og retningslinjer.
- OBOS Eiendomsforvaltning Årsmøte 2024 Boligsameiet Solvantunet.
- Vedtekter for Boligsameiet Solvangtunet.
- Husordensregler Boligsameiet Solvangtunet.
- Utskrift basert på matrikkeldata.
- Utskrift grunnbok.
- Planopplysninger.
- Egenerklæring.- Ligningsverdi.
- Kommuneplan.
- Elsikkerhet Norge, kontroll 2017.
- Grunnkart.
- Nabolagsprofil.
- Ortofotorapportforeiendom3403-4/133//.
- Oversiktskart for eiendom 3403 - 4/133//.
- Pantebokkopi.
- Protokoll til årsmøte 2024 for Boligsameiet Solvangtunet.
- Reguleringsplankart.
- Situasjonsplan (kartkisse i målestokk) for utvendige anleggsdeler.
- Vann og avløp med informasjon om vannmåler.- Vegstatuskart for eiendom 3403 - 4/133//.

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

2-etasje: Vegger med malt strie, mdf panel, keramiske fliser og mosaikk fliser.

Tak med malte plater og malt slett overflate.

Gulv med parkett og keramiske fliser.

3-etasje: Vegger med tapet, malt strie og keramiske fliser.

Tak med malt panel.

Gulv med laminat og keramiske fliser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

2-etasje planhetsavvik -1,5cm svank på stuegulvet. 3-

etasje noe knirk i gulv stue og soverom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Lagt varmekabler i begge ganger 2022
Fliser i begge ganger 2022
Fliser under kjøkkenbenken 2022
Såpe holder(vegghengt)i dusjen på begge bad
Myggnetting på to soverom og terrassedøren (skikkelig fra obs bygg) 2020
Malt overflater
Teppe i trappa
Malt/ olje terrasse og trapp
Baderoms dører heltre 2020
Lagt plater i stua 2024
Hengt opp gardin stenger
Lagd kjøkkenøy
Ny stekeovn des 2019
Ny Platetopp des 2024
Garderobeløsning i gang
Badekar
Garderobeskap og henging oppe på soverommet
Taklamper i alle rom
Uttrekkbar levegg på terrassen
EL-lader i carporten 2022
Panelovn på stua 2024
Rundell i kjøkkenskapet

Sameie sin regning:

Ble skifta til brannsikre vinduer i stua i 2020

Bytta ut rekkverk på terrassen april 2025

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:

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 måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt 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 måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
2-etasje	93				90	3
3-etasje	35				35	
Terrasse 2-etasje inngang.				6		
Terrasse 2-etasje fra stue				14		
SUM BYGNING	128			20	125	3
SUM BRA	128					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Carport		16				16
Bod m/hems		6				6
SUM BYGNING	22	22				22
SUM BRA						

BRA-i:

2-etasje: Gang, trapp, 2 soverom, bad/vaskerom, teknisk rom/bod, kjøkken/stue/spisestue.

3-etasje: Trapp, gang, stue, bad, soverom og 2 kott.

BRA-e:

Carport og bod

MERKNADER OM AREAL:

3-etasje: Stort kott 12m² ALH + Kott 7m² ALH + Loftstue 9m² ALH + Soverom 3m² ALH + 3-etasje 35m² BRA-i = 66m² GUA
ALH = Areal med lav takhøyde. GUA = Gulvareal. Areal målt med laser.

GARASJE / UTHUS:

Felles asfaltert carport anlegg, med elbillader. Carport med liggende trepanel, stående trepanel i gavl trekant. Saltak tekket med betong takstein. Snøfangere, isbord beslag, takrenner og nedløp.

Felles bod anlegg med liggende trepanel. Pulttak tekket med betong takstein, takrenner og nedløp.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.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

11/05/2025

Arild Hoberg

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile.

Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble kun foretatt utvendig inspeksjon av boligen for å se etter tegn til setninger og avvik i konstruksjonen.

Merknader: Ingen tegn til setninger eller avvik ble registrert på befaringsdagen.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Merknader: Boligsameiet Solvangtunet styrer fellesarealer og utvendige forhold.

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger av trekonstruksjoner. Kledningen/liggende trepanel og stående trepanel i trekant gavl. Det ble registrert lufting og musebånd i nedre del av kledningen der dette ble kontrollert. Konstruksjonen er antatt isolert med mineralull.

Merknader: Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll, kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen forhøyede fuktverdier, sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

Ytterveggene fremstår i god stand på befaringdagen.

Normal periodisk vedlikehold for trepanel 4 - 8år.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 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.

Vindu med 3-lags energiglass fra 2014.

3 stk V-lux takvinduer med 3-lags energiglass.

Stue: 2stk 2-lags brannsikre energiglass ble skiftet i 2020.

Terrassedør med 3-lags energiglass fra 2014.

Ytterdør med lite vindu 2-lags fra 2012.

El. screen stue og el. markise terrasse. Manuell screen spisestue og kjøkken.

Merknader: Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer og dører i boligen, Ingen avvik. Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringdagen. For å avdekke punkterte glass kreves rett lys og temperatur.

Det ble ikke avdekket feil eller mangler på befaringdagen, utover vanlig vedlikehold.

Normal levetid for trevinduer før utskifting: 20 til 60år.

Normal levetid for ytterdør i tre før utskifting: 20 til 40år

4. Tak**TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
 Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
 Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
 Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
 Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak konstruksjon med tekking av betong takstein. Antatt lufting i konstruksjonen via raft. Det antas at konstruksjonen er isolert med mineralull. Vindskier og isbord med beslag. Luftehatt i metall og snøfangere. Boligen har ikke pipe.

Merknader: Utvendig bygningsdeler er befart fra bakkeplan.
 Betongtakstein fremstår i god stand uten nevneverdig med mose.
 Det som er befart i fra bakkeplan, fremstår i normal god stand på befaringsdagen.
 Normal levetid for betongtakstein før omlegging er 30 til 60 år.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2014
 Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
 Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Merknader:**5. Loft****TG 1** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.
 Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryp loft.
 Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
 Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanal gjennomføringer.
 Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med prefabrikkerte taksperrer.
 Undertak av osb plater.
 Isolert bjelkelag mellom 2-etasje og 3-etasje/loft.

Merknader: Kaldloftet fremstår som godt ventilert og tørt under befaringen.
 Det ble fuktkontrollert i taksperrer og osb plater uten å registrere for høye fuktverdier.
 Ingen tegn på lekkasjer i gjennomføringer.

6. Balkonger, verandaer og lignende**TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
 Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
 Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
 Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
 Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Terrasse oppført av normalt solide impregnerte trematerialer, ved inngangspartiet og ut mot hagen.

Merknader: Det ble ikke observert tegn til råte eller svikt i konstruksjonen.

Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

7. Våtrom

7.1 2-etasje: Bad/vaskerom

TG 1 7.1.1 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.

Keramiske fliser på vegg og takplater i himling. Innredning med slette fronter og heldekkende servant med 1- greps blandebatteri og speil over servant. Dusjnische med glassdør, dusjgarnityr og 1-greps blandebatteri. Veggghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.

Fordelerskap for vannbåren varme og vanntilførsel.

Merknader: Det ble registrert avrenningsspalte (siklemikk) for lekkasjevann under toalett.

Ingen feil eller mangler utover vanlig vedlikehold.



TG 1 7.1.2 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 varmekabler som er termostattstyrt.

Det ble registrert tilstrekkelig fall fra topp slukrist i dusj til gulv ved terskel.

Merknader: Det ble ikke avdekket hul lyd under flisene eller skader på overflatene.

Det ble ikke avdekket feil eller mangler utover vanlig vedlikehold.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014

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.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Baderom som er produsert på fabrikk og heist på plass.

Sluk med fastskrudd slukrist.

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser og list ved terskel. Denne type destruktive undersøkelser blir ikke foretatt ved en tilstandskontroll for

eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av smøremembran er benyttet som fuksikring under flis i denne konstruksjonen.

Forventet brukstid/levetid på smøremembran vegg er ca.10 til 20 år.

Forventet brukstid/levetid på smøremembran gulv 10 til 30år.

Dokumentasjon på membranarbeider ble ikke fremlagt.

7.2 3-etasje: Bad

TG 1 7.2.1 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.

Keramiske fliser på vegg og malt trepanel i himling. Innredning med slette fronter og heldekkende servant med 1- greps blandebatteri og speil over servant med lys. Badekar med dusj garnityr og glassdør. Gulvsmontert toalett. Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.

Merknader: Ingen feil eller mangler utover vanlig vedlikehold.

**TG 1** 7.2.2 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 termostattyrtte varmekabler.

Det ble registrert tilstrekkelig fall fra topp slukrist i dusj til gulv ved terskel.

Merknader: Det ble ikke avdekket hul lyd under flisene eller skader på overflatene.

Det ble ikke avdekket feil eller mangler utover vanlig vedlikehold.

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjikt og sluk

Membranen er fra 2018

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.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Slukmansjett er ført ned i sluk med klemring.

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser og list ved terskel. Denne type destruktive undersøkelser blir ikke foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av smøremembran er benyttet som fuktsikring under flis i denne konstruksjonen.

Forventet brukstid/levetid på smøremembran vegg er ca.10 til 20 år.

Forventet brukstid/levetid på smøremembran gulv 10 til 30år.

Badet ble utført i 2018 og dokumentasjon på badet ble fremlagt.

8. Kjøkken

8.1 2-etasje: Kjøkken

TG 1 8.1 2-etasje: Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2014

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

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder 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.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.

Oppvaskum og skyllekum med 1- greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Komfyrvakt, integrert komfyr, induksjonstopp og integrert oppvaskmaskin, waterguard. Mekanisk avtrekk over kokeplate.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, ved visuell besiktigelse.

Merknader: Kjøkkenet fremstår i god stand, og som forventet i forhold til alder og bruksslitasje.



9. Rom under terreng

9.1 Ingen rom under terreng

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2014

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Rør-i-rør system med fordelerskap på bad, der lekkasjevann ledes til sluk.

Vannmåler og stoppekransen er plassert i teknisk rom/bod.

Stoppekransen er testet og fungerer som den skal.

Merknader: Dokumentasjon på anlegget ble ikke fremlagt.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann eller avløpsrør.

Forventet levetid for vannrør av plast/PE/PEX før utskifting 25 til 75år

Forventet levetid for vannrør av kobber før utskifting 25 til 50år

Forventet levetid på avløpsrør PVC før utskifting 25 til 75år

Ingen 10.2 Varmtvannsbereder

Boligen har fjernvarme med div. installasjoner på teknisk rom/bod med sluk.

Merknader: Hovedinntak for fjernvarmeanlegg i egen bod på fellesområdet.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2014

Boligen har fjernvarme med intern fjernvarmesentral på teknisk rom/bod.
Inntak fjernvarme i egen isolert bod på fellestomten.

Merknader: Ingen merknader ut i fra visuell på befaring.

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2014

Det var sist inspisert i 2024

Det var rengjort i 2025 Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert Flexit ventilasjonsanlegg.

Ventilasjonsaggregatet befinner seg på teknisk rom/bod.

Alle innvendige dører har flat terskel som fører tilluft inn i rommet.

Mekanisk avtrekk på kjøkkenvifte.

Merknader: Skifter filter to ganger hvert år iflg. eier.

Det ble ikke avdekket feil eller mangler ved visuell befaring.

**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

11.1 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 2017 Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2014

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop 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 ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

400volt elektrisk anlegg.

Sikringsskap med kursfortegnelse, overspenningsvern og jordfeil automater er plassert på teknisk rom/ bod.

Hovedsikring 4x32A.

El. billader i carport.

Antatt utvendig inntakssikring skap ble ikke registrert.

Merknader: Varmekabler i gang med fliser, dette ble utført av Edvardsen elektro as. Dokumentasjon med samsvarserklæring ligger på boligmappa.

Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på El. anlegget fra 2014.

Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen, eller andre visuelle feil eller mangler.

Det lokale el-tilsynet (DLE) hadde tilsyn 2017, ingen 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.

Vi anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

- Boligsameiet Solvangtunet, Organisasjonsnr: 815.109.562 Fellesutgifter kr. 4205,-/mnd for 2024.

Dette dekker internett og tv, forsikring av hus og alt utvendig vedlikehold av husene og eiendommen iflg. eier.

- Plantegning 3-etasje samsvarer ikke med boligen.

- Mangler håndløper i trapp venstre side opp til 3-etasje.

- Byttet rekkverk på terrasse, byttet til brannsikre vinduer på stue. Alt utvendig arbeid og vedlikehold styres av borettslaget.

- Årlig ettersyn av ventilasjons anlegg. Avtalen styres av borettslaget.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

7.1.3 2-etasje: Bad/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

Over halvparten av forventet brukstid smøremembran vegg er nådd.
Mangelfull dokumentasjon.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213250118	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Line Nordvi	Arild Nordvi
Gateadresse	
Østlia 4	
Poststed	Postnr
HAMAR	2319
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1213250118

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

Nei

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Varmekabel i gang og lader til El bil i karport

Arbeid utført av

Edvartsen Elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Årlig ettersyn av ventilasjons anlegg. Avtalen styres av borettslag

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I karport

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet rekkverk på terrasse, byttet til brannsikre vinduer på stue. Alt utvendig arbeid og vedlikehold styres av borettslaget

Arbeid utført av

Innleid

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1213250118

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 1213250118

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arild Nordvi	d2f67d496fb93db93a732e5 2beeb1a219cdb7e41	05.05.2025 09:51:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 12/3250118

- 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

Østlia 4 - Nabolaget Klukkehagen/Smeby - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Lottenvegen Linje B22	5 min 0.5 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	8 min 3.4 km
Oslo Gardermoen	56 min

Skoler

Solvang skole (1-7 kl.) 195 elever, 17 klasser	13 min 1.2 km
Rollsløkken skole (1-7 kl.) 292 elever, 21 klasser	4 min 2 km
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 28 klasser	19 min 1.8 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 353 elever, 25 klasser	5 min 2.6 km
Hamar katedralskole 1300 elever	6 min 3.1 km
Wang Toppidrett Hamar	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

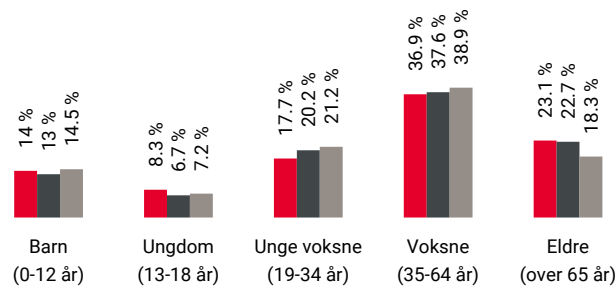
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Klukkehagen/Smeby	1 466	669
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solvang barnehage (1-5 år) 45 barn	10 min 0.9 km
Klukhagan barnehage (1-5 år) 60 barn	14 min 1.2 km
Stavsberg barnehage (0-5 år) 54 barn	18 min 1.6 km

Dagligvare

Kiwi Mæhlumsløkka PostNord	14 min 1.3 km
Spar Sannerud Post i butikk	15 min 1.4 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Gateparkering

Lett 89/100

Sport

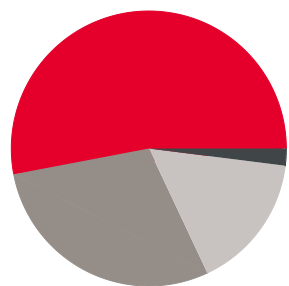
⚽ Helleveien ballplass 6 min 🚶
Ballspill 0.5 km

⚽ Vangbana kunstgressbane 9 min 🚶
Fotball 0.8 km

🚴 Ankerskogen treningssenter/svømm... 6 min 🚗

🚴 Fønix CC stadion 6 min 🚗

Boligmasse



■ 53% enebolig
■ 2% rekkehus
■ 29% blokk
■ 16% annet

Varer/Tjenester



Olrud City

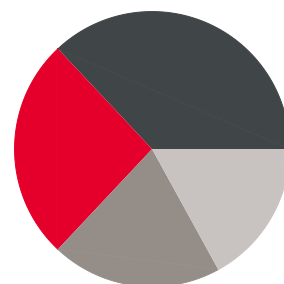
5 min 🚗



Apotek 1 Olrud

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 26% i barnehagealder
■ 37% 6-12 år
■ 20% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

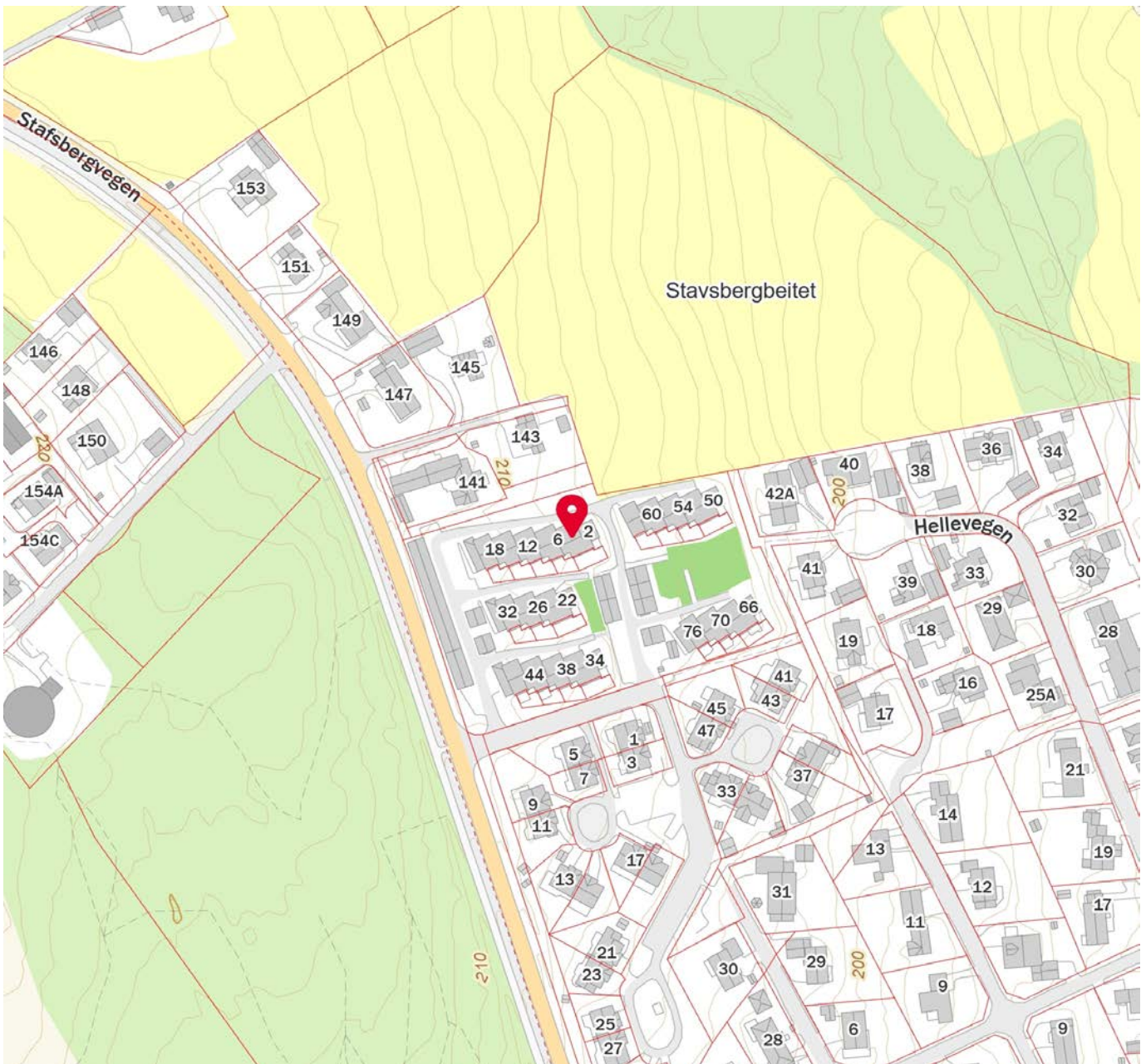
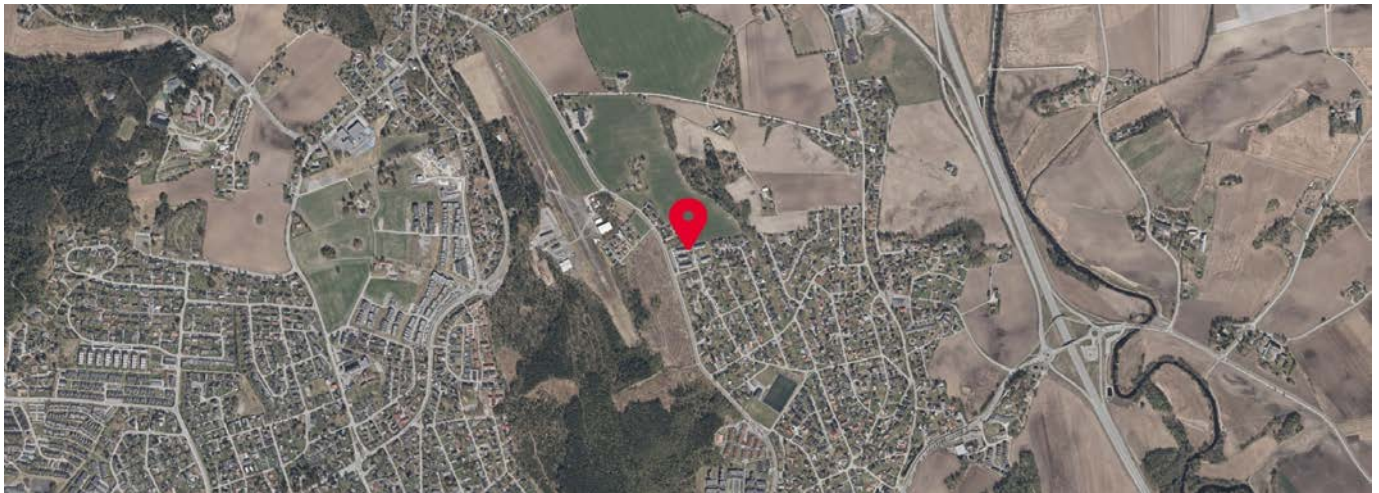


0% 46%

■ Klukehagen/Smeby
■ Hamar
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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. 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 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 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: Østlia 4
2319 HAMAR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sindre Ilseth Heia

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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