



aktiv.

Blåklokkevegen 22, 2322 RIDABU

**Enebolig med alt på en flate.  
Ny standard. Dobbel garasje med  
hems. Romslig hage med uthus og  
innlagt strøm. Skjermet.**





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 3 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 106 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 606 640,-  
**Selger:** Janusz Piotr Schramka  
Iwona Joanna Schramka

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2007  
**BRA-i/BRA Total:** 84/133 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 844.5 m<sup>2</sup>  
**Gnr./bnr.** Gnr. 181, bnr. 50

**Oppdragsnr.:** 1213240086

# Ditt nye hjem?

## Velkommen til Blåklukkevegen 22!

En enebolig med alt på en flate og støpt såle. Boligen er pusset opp de senere år og fremstår med en god håndverksmessig utførelse. Boligen har 2 soverom, lekkert flislagt bad med opplegg til vaskemaskin og tørketrommel, åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang takoverbygget terrasse. Tilbaketrukket beliggenhet med ingen gjennomfartstrafikk. Gode bussforbindelser og turmuligheter i området.

### Merk deg dette:

- \* Frittstående dobbel garasje med hemsलगring
- \* Frittstående uthus av eldre standard med innlagt strøm
- \* Enebolig oppført i 2007 med alt på en flate
- \* Nyere oppusset og innflytningsklar
- \* 2 soverom
- \* Åpen stue- og kjøkkenløsning
- \* Romslig tomt og godt med parkering.

Ønsker deg velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	15
Plantegning .....	31
Tilstandsrapport .....	33
Egenerklæringsskjema .....	51
Nabolagsprofil .....	56
Budskjema .....	66

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Arealer totalt**

BRA - i: 84 m<sup>2</sup>

BRA - e: 49 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 133 m<sup>2</sup>

TBA: 28 m<sup>2</sup>

### **Enebolig**

1. etasje

BRA-i: 84 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og vaskerom.

TBA: 28 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Terrasse.

### **Garasje**

1. etasje

BRA-e: 39 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Garasje.

BRA-e: 4 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Redskapsbod.

2. etasje

BRA-e: 0 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Lagringshems uten måleverdig areal.

### **Lekestue**

1. etasje

BRA-e: 6 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Lekestue.

### **Ikke målbare arealer**

Hemslagring over garasje er ikke måleverdig på grunn av for lav takhøyde. Takhøyde ble målt til 188cm. (Krav min.190cm). BRA=0, ALH 38m<sup>2</sup> = GUA 38 m<sup>2</sup>.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Areal er målt med laser.

Det er også en hobbysmie og et lite drivhus på tomten. Disse er ikke målt opp eller vurdert.

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 844,5m<sup>2</sup>. Flat tomt opparbeidet med plen, trær og blomster, inngjerdet tomt med grus på gårdsplass og betongheller inn mot inngangspartiet.

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

### **Beliggenhet**

Eneboligen ligger innerst i et veletablert boligområde på Hjellum som hovedsakelig består av eneboliger og småhusbebyggelse. Det er ca. 2 km til Ridabu med dagligvarebutikker, post-i-butikk og bensinstasjon. Kun ca. 6 km til Hamar sentrum med alle byfasiliteter.

For de yngste er det ca. 1,6 km til Lovisenberg barnehage og barneskole. For de litt eldre er det ca. 3,1 km til Ener ungdomsskole. Det er kun noen hundre meter til Black River Park som er Ridabu Idrettslags hjemmebane, her er det en stor hall og flere fotballbaner.

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

Noen hundre meter fra inngangsdøren ligger bussholdeplassen for bybuss 21 med hyppige avganger til Hamar sentrum, samt linjene 655 og 657. I sentrum finner du også jernbanestasjonen som er avganger til både Oslo, Oslo Lufthavn, Trondheim og Elverum.

Hamar er en by som byr på en rekke kulturaktiviteter, samt fine restauranter, kaféer og gode shoppingmuligheter. Like utenfor sentrum ligger CC Hamar med et rikt utvalg av butikker og kaféer. Il teatro, Victoriahaven og Nagomi er eksempler på hyggelige steder i Hamar hvor god mat kan nytes. Hamar kulturhus ligger i hjertet av Hamar med blant annet bibliotek, kino og en rekke musikkarrangementer og forestillinger året igjennom. Fra Hamar sentrum er det kort veg til Koigen med flere aktivitetsmuligheter, samt fine turstier langs Mjøsa.

## Bygningssakkyndig

Hoberg Takst

### Type takst

Eierskifterapport

### Byggemåte

Støpt plate på mark, yttervegger i bindingsverk med stående panel og beslag i skille gavl nedre del og gavlpanel, saltak av trekonstruksjoner, tekket med betongstein. Det er ikke kjent om det er radonsperre i konstruksjonen.

Dobbelt garasje med hems lagring. Fundamentert med støpt såle og plate på mark. Trevegger med stående utvendig panel. Garasje og hems er isolert. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med stålplater. Innvendig garasje med Mdf panel vegger og 2 stk garasje leddporter med portåpnere. Hems lagring med sponplater gulv og trefiberplater vegg og himling. Inntil garasje er det montert skråtak med treplattung for lagring av ved m.m. og tak over inngang til garasje.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Arild Hoberg.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

\* Bad Overflate vegger og himling: Vegghengt wc mangler lekkasjeavrenning. Det ble det ikke avdekket feil eller mangler utover vanlig bruksslitasje/vedlikehold. TG2 p.g.a. manglende lekkasjeavrenning wc.

\* Bad Overflate gulv: Overflatene fremstår i god stand. Fall fra gulv ved dør til topp slukrist er ca.1,5cm. Membranbånd og påstrykningsmembran skal føres opp til overkant gulv/flis ved dør/terskel, og fallet skal minimum være 2,5cm. TG2 p.g.a. merknader over.

\* Bad Membran, tettesjiktet og sluk: Det ble boret hull i tilstøtende rom og 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. 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 membran er ca.20 år. Dokumentasjon på membranarbeider ble ikke fremlagt. Fliser er lagt oppå våtromsbelegg på gulv iflg. eier. TG2 p.g.a. manglende dokumentasjon på membranarbeider.

\* WC og innvendige vann- og avløpsrør: Fordelerskap for røropplegg ble ikke lokalisert.

Manglende spalte for event. lekkasjevann fra innebygget sistene wc på bad. Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser fra vann eller avløpsrør på befaringdagen. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon. TG2 p.g.a. merknader over.

\* Varmtvannsbereder: Normal levetid varmtvannsbereder. Utskifting 15 - 25år. Fungerer som normalt, men det er grunn til å overvåke denne bygningsdelen på grunn av alder. TG2 p.g.a. merknader over.

\* Ventilasjon: Tilluft til boligen via spalter i vinduer og 2 ventiler i yttervegg. TG2 vurderes da tilluft generelt til boligen er mangelfullt.

\* Garasje – uthus: Garasje mangler plater/panel i himling. Veranda i forbindelse med hems er ikke ferdig. Det er ikke montert takrenner eller nedløp og isbord mangler beslag. Generelt vedlikehold. TG2 p.g.a. manglende takrenner og nedløp.

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

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Pusset opp bad. Lagt flis på gulvbelegget og ny baderomsinnredning.

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)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Bygget garasje, hobbyverksted og tak på terrasse har jeg laget selv.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Bygget tak over terrassen.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tilstandsrapport ifbm. salget.

### **Innhold**

Eiendommen er bebygd med en enebolig på én flate, dobbeltgarasje med redskapsbod, lekestue, uthus/hobbysmie og et lite drivhus

Boligen inneholder:

1. etasje: Entré, gang, stue med utgang til terrasse, kjøkken, 2 soverom, badrom og vaskerom.

Dobbeltgarasje på 39m<sup>2</sup> med lagringshems, samt redskapsbod på 4m<sup>2</sup>.

### **Innbo og løsøre**

Sentralstøvsuger.

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

### **Hvitevarer**

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**

Nytt kjøkken 2013, med lim tegl over kjøkkenbenk og brannmur, lim naturstein på brannmur/pipe i stue. Lagt laminat på gulv kjøkken, stue og 2 sov, fliser gang og vf. Pusset opp bad med fliser gulv og vegg pluss ny innredning.

### **Parkering**

I dobbeltgarasje eller biloppstillingsplasser på egen tomt.

### **Diverse**

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2010, 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 2030.

Feiing ble utført siste gang den 08.072023. Tilsyn ble sist gang utført den den 28.10.2020, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.



# Energi

## Oppvarming

Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med vedovn i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme i entré, gang, badrom og deler av stue/kjøkken.

## Energikarakter

D

## Energifarge

Oransje

## Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

# Økonomi

## Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 500 000

## Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr. 24 294,73,- i 2023. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

For 2024 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- \* Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr. 2.519,50,-
- \* Forbruk vann: Kr. 44,31,- per kubikk.
- \* Forbruk kloakk: Kr. 53,82,- per kubikk.
- \* Renovasjon: Kr. 3 841,- (middels beholder - 140 liter).
- \* Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 932,- (feieing 1 pipeløp hvert 2. år).
- \* Eiendomsskatt: Kr. 10 608,-

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

**Formuesverdi primær**

Kr 1 040 247,- per 31.12.2022.

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 952 939,- per 31.12.2022.

**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.

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 181, bruksnummer 50 i Hamar kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

Det er ingen kjente, tinglyste heftelser (dokument) som skal følge med eiendommen.

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for enebolig i 2007, samt ferdigattest for nybygg garasje i 2024.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen både på eneboligen og garasjen. I byggetegninger er vaskerommet definert som bod (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Vaskerommet er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Det er også avvik på terrassen som i dag er større enn hva den er på tegningene.

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**

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for de private stikkledningene.

**Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for Frognertomtene, Hjellum idrettsplass, fra 1979. Reguleringsformål for eiendommen er boliger (796m<sup>2</sup>) og kjørevei (2m<sup>2</sup>).

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-20230, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse (823m<sup>2</sup>) og veg (21m<sup>2</sup>). Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsone for radon (H330\_).

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for Hjellum fra 2014, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse (823m<sup>2</sup>) og veg (21m<sup>2</sup>). Det gjøres oppmerksom på at 330m<sup>2</sup> av eiendommen ligger i hensynsone H130\_1 (byggeforsbud rundt veg, bane og flyplass).

Eiendommen ligger også innenfor kommunedelplan for "Hensettingsanlegg Skattumshagan", hvor 40m<sup>2</sup> av eiendommen ligger i hensynsone H710 (båndlegging for regulering etter plan og bygningsloven).

#### **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. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

#### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke kjent med at det hviler odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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



kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 500 000,- (Prisantydning)

#### Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

87 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 500 000))

106 640,- (Omkostninger totalt)

3 606 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 106 640

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg 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 MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglervederlag**

Det er avtalt en provisjon på 2 % av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 22.500,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15.000,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Ansvarlig megler**

Sindre Ilseth Heia  
Eiendomsmegler  
sindre.ilseth.heia@aktiv.no  
Tlf: 915 95 510

Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS, Strandgata 61  
2317 Hamar  
Tlf: 625 55 820

### **Salgsoppgavedato**

04.07.2024





Eiendommen er bebygd med en pen enebolig på én flate, dobbeltgarasje med lagringshems og redskapsbod, lekestue, uthus/hobbysmie og et lite drivhus



Pen enebolig fra 2007 som er vesentlig oppgradert innvendig i nyere tid. Inngjerdet tomt med gruset gårdsplass.





Flat og pent opparbeidet tomt med plen, trær og blomster. Koselig gangsti med betongheller til et hyggelig overbygget inngangsparti.

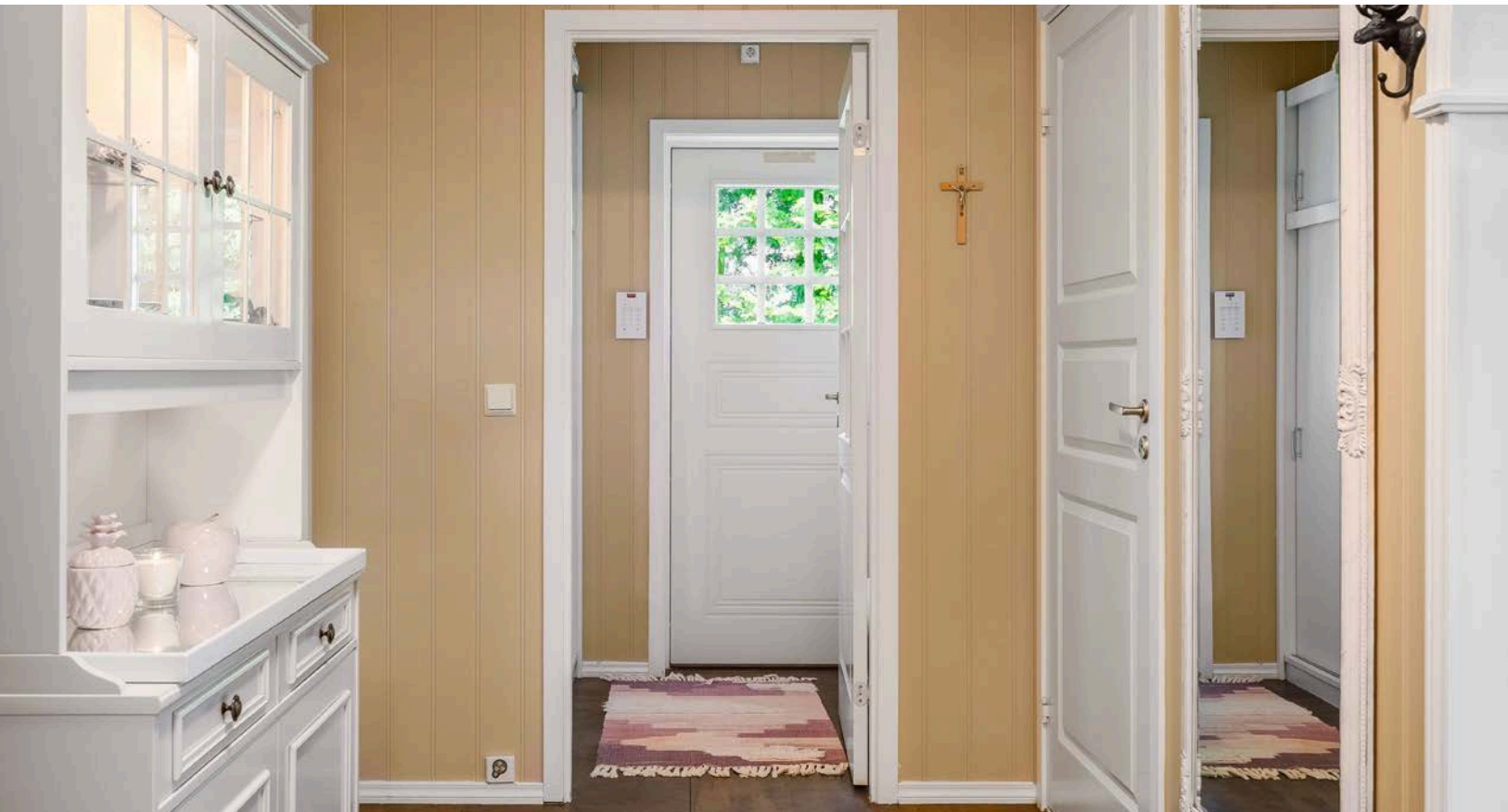




Når du entrer boligen kommer du inn i en lys og innbydende entré. God plass til sko og yttertøy i medfølgende garderobe.



Det er også ytterligere plass til oppheng, skoskap eller andre oppbevaringsløsninger.



Fra entréen kommer du videre inn i en romslig gang. Både entréen og gangen har god standard med store flotte fliser på gulv med gulvvarme og panelplater på veggene malt i en fin varm farge.





Stuen er det naturlige oppholdsrommet i boligen, og er et stort, lyst og fint rom.



God standard med lys enstavs laminat på gulv og lysmalte overflater.





Fra stuen har du utgang til en koselig overbygget terrasse mot syd.



Terrassen har impregnerte terrassebord på gulv, takoverbygg og markise. Det er god plass til ulike sittegrupper etter eget ønske og behov.





Fra terrassen har du videre adkomst til hagen som er pent opparbeidet.



I hagen finner du en lekestue, uthus/hobbysmie og et lite drivhus. Uthus/hobbysmie med innlagt strøm.





Dette er uten tvil en skikkelig fin plass for lange og late sommerdager!



Stuen har store vindusflater mot to ulike himmelretninger som sørger for rikelig med naturlig lys.





Stuen er romslig med god plass til stor sofagruppe med salongbord, mediemøblement og TV.



Elektrisk gulvvarme i entré, gang, baderom og deler av stue/kjøkken.





Som et fint midtpunkt i stuen har du en moderne vedovn som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge på kaldere vinterdager.





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



Lys og pen kjøkkeninnredning fra 2013 med god skap- og benkeplass.





God plass til et spisebord som gjør at også kjøkkenet blir et naturlig oppholdsrom og samlingspunkt.

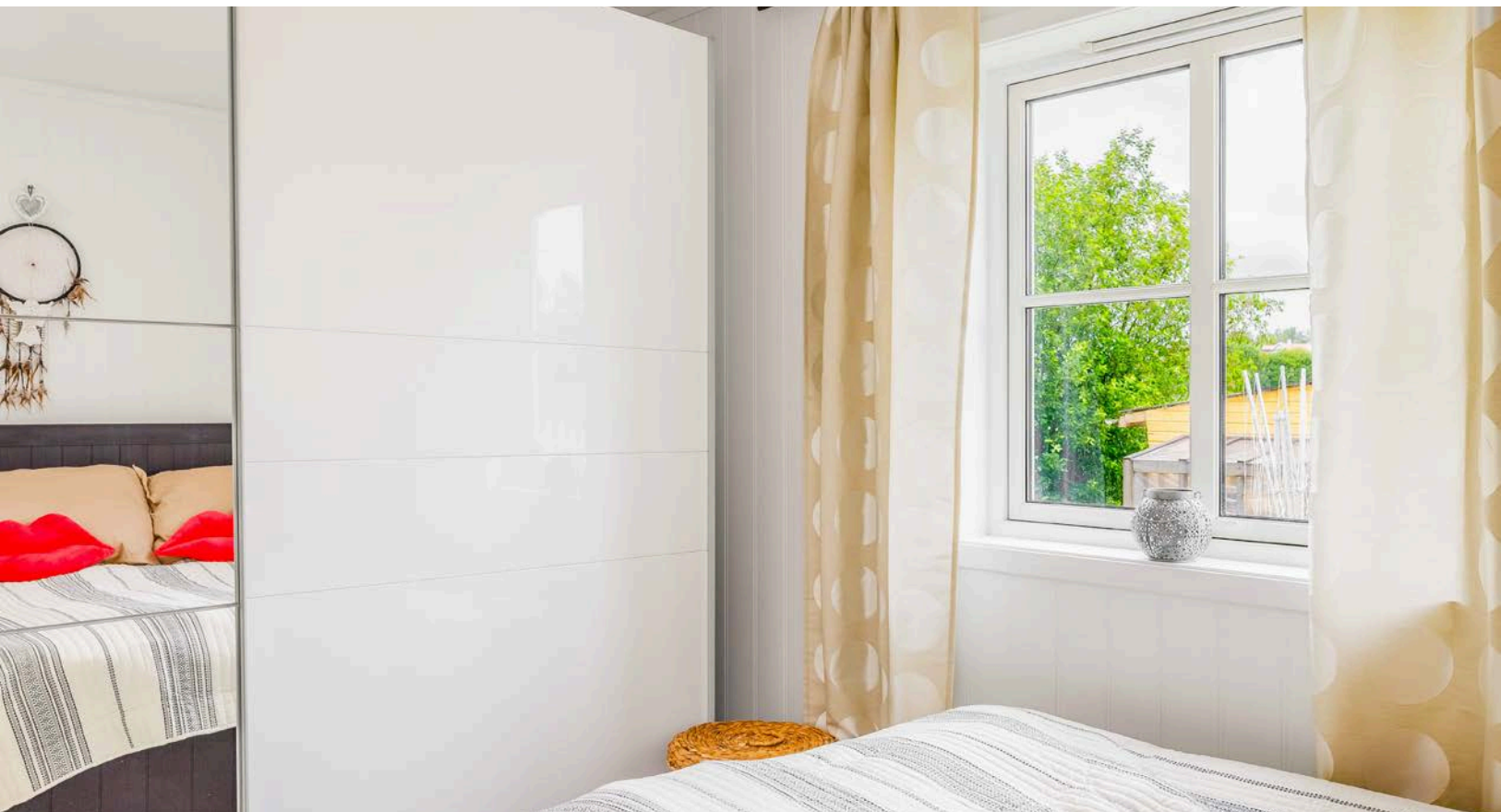


Innredningen har lyse profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum. Medfølgende integrerte hvitevarer som nedfelt induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.





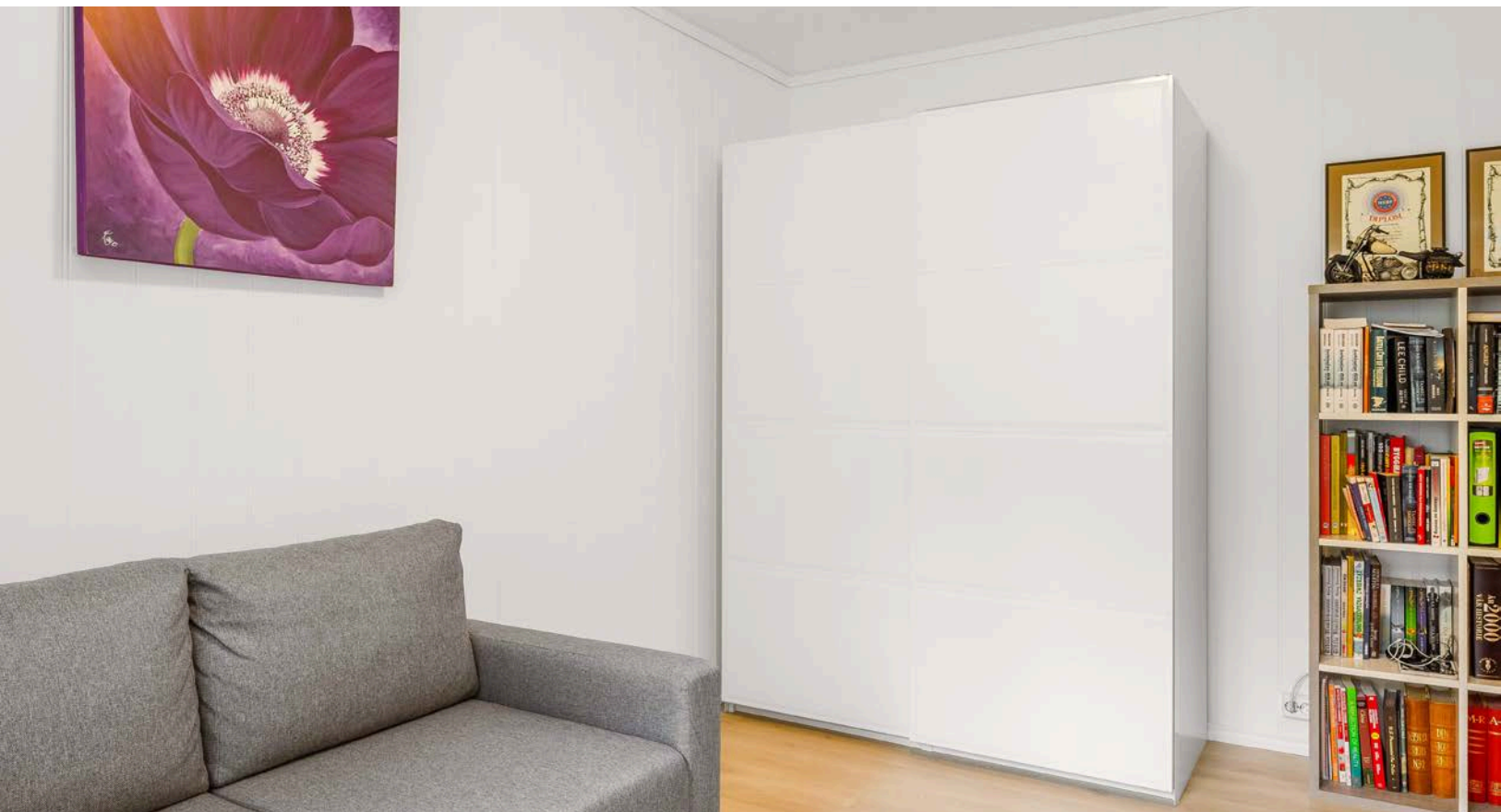
Boligen har et lyst og fint hovedsoverom med enstavs laminat på gulv og lysmalte overflater.



På soverommet er det god oppbevaringsplass i stor skyvedørgarderobe som medfølger i handelen.



Soverom 2 er i dag innredet som en TV-stue.



Også dette rommet har god oppbevaringsplass i medfølgende skyvedørsgarderobe.





Boligen har et lyst og pent baderom fra byggeåret 2007. Badetrommet har store flotte fliser på gulv med gulvvarme, lyse fliser på veggene og mekanisk avtrekk.



Baderommet er utstyrt med en søyleservant med speil og belysning over, vegghengt høyskap for oppbevaring og vegghengt toalett.



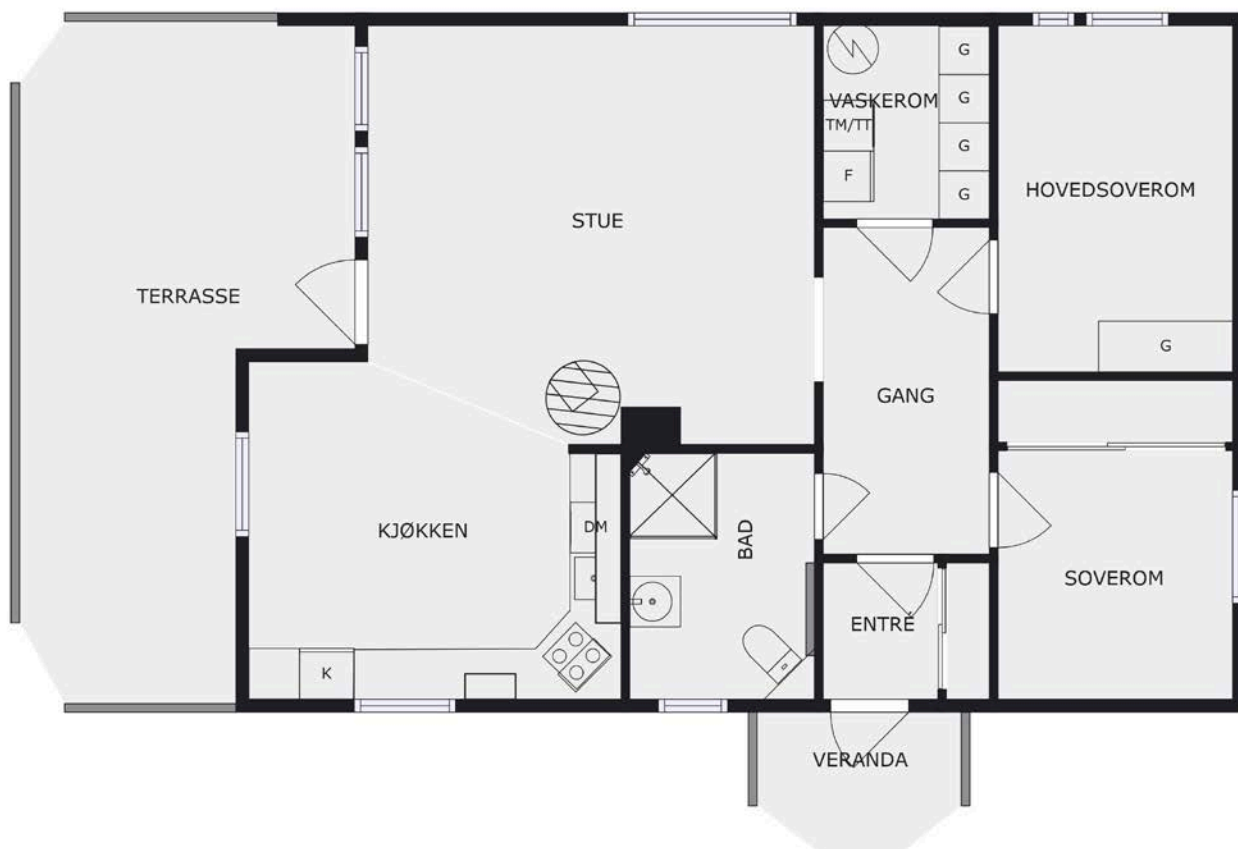
Dusjhjørne med innfellbare glassdører og både hånd- og regnfallsdusj.





Boligen har også et praktisk vaskerom/teknisk rom med plass. Her har du plass og opplegg for vaskemaskin, varmtvansbereder, sentralstøvsuger og god oppbevaringsplass i flere garderobeskap.

# Plantegning



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 av bolig  
Blåklukkevegen 22  
2322 Ridabu



Energimerke

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:  
Takstmann  
**Arild Hoberg**  
Dato: 23/06/2024

Bukkholtvegen 60  
Stange 2335  
91829037  
arild@hobergtakst.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3:**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**



# EIERSKIFTERAPPORT™

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

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:181, Bnr: 50
<b>Hjemmelshaver:</b>	Janusz Piotr Schramka og Iwona Joanna Schramka
<b>Tomt:</b>	845 m2 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Offentlig
<b>Vann:</b>	Offentlig
<b>Avløp:</b>	Offentlig
<b>Regulering:</b>	Hamar kommune, se kommuneplan 2018-2030 med kommunedelplan for Hjellum.
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	24294,73 i 2023
<b>Forsikringsforhold:</b>	Tryg
<b>Ligningsverdi:</b>	1040247,-
<b>Byggeår:</b>	2007

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	31.05.2024
<b>Forutsetninger (hindringer):</b>	17 grader sol og pent vær.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Janusz Piotr Schramka
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Janusz og sønnen
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS3

## OM TOMTEN:

Flat tomt opparbeidet med plen, trær og blomster, inngjerdet tomt med grus på gårdsplass og betongheller inn mot inngangspartiet.

## OM BYGGEMETODEN:

Støpt plate på mark, yttervegger i bindingsverk med stående panel og beslag i skille gavl nedre del og gavlpanel, saltak av trekonstruksjoner, tekket med betongstein.

Det er ikke kjent om det er radonsperre i konstruksjonen.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

## ANNET:

Oppvarming: varmekabler bad, vf, gang og deler av stue/kjøkken og ved fyring

## DOKUMENTKONTROLL:

Følgende ble fremlagt:

- Samsvarserklæring på el. anlegget fra byggeår 2007.
- Godkjente tegninger bolig og garasje.
- Ferdigattest bolig og garasje.
- Bestemmelser til kommunedelplan og hensettingsanlegg for Hjellum.
- Elektronisk utskrift matrikkel.
- Grunnkart.
- Hamar kommuneplan 2018-2030, arealdel bestemmelser og retningslinjer.
- Kart kommuneplan Blåkløkkevegen 22.
- Ortofotoreport for eiendommen.
- Oversiktskart for eiendommen.
- Planopplysninger for eiendommen.
- Reguleringsplankart.
- Sit.plan.utv.ledninger.
- Utskrift grunnbok.
- Vann og avløp med info om vannmåler.- Vegstatuskart.

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

Vegger: MDF panel, malt tapet og limt naturstein kjøkken/stue og fliser.

Himling: Tak-ess.

Gulv: Laminat, belegg og fliser.

## FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig.

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Nytt kjøkken 2013, med lim tegl over kjøkkenbenk og brannmur, lim naturstein på brannmur/pipe i stue. Lagt laminat på gulv kjøkken, stue og 2 sov, fliser gang og vf. Pusset opp bad med fliser gulv og vegg pluss ny innredning.



# EIERSKIFTERAPPORT™

## 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 <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1-etasje	84				84	
Veranda				28		
SUM BYGNING	84			28	84	
SUM BRA	84					

## AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Garasje 1 etasje		39				39
Garasje 2-etasje ALH						
Redskapsbod		4				4
SUM BYGNING		43				43
SUM BRA						

## AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Lekestue		6				6
SUM BYGNING		6				6
SUM BRA						
SUM BRA						

## BRA-i:

Kjøkken, stue, gang, 2xsov, bad og vaskerom

## BRA-e:

©mstr.no

Garasje, redskapsbod og lekestue.

---

**MERKNADER OM AREAL:**

Areal er målt med laser.

---

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Andre rom i boligen fremstår hovedsakelig i bra stand. Enkelte sår/hakk/rift i overflater kan forekomme.

---

**ANDRE MERKNADER:**

Hemslagring over garasje er ikke måleverdig på grunn av for lav takhøyde. Takhøyde ble målt til 188cm. (Krav min.190cm). BRA=0, ALH 38m<sup>2</sup> = GUA 38m<sup>2</sup>.

Hobbyverksted og lite drivhus er ikke målt opp eller vurdert.

Det er også en hobbysmic og et lite drivhus på tomten. Disse er ikke målt opp eller vurdert.



## BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.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](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Arild Hoberg**

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

23/06/2024

Arild Hoberg

**1. Grunn og fundamenter****TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

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 utsett.

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:** Det ble ikke registrert tegn til setninger eller avvik på befaringsdagen.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG 1** 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

**Merknader:** Nedgravd drens-system er ikke synlig. Det er ikke mulig å kontrollere dreneringen på innside av boligen, da boligen ikke har noen kjeller. Det antas at det er drenering, da taknedløp også føres i rør under terreng.

**Ingen** 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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.



Kledningen/stående panel er i god stand og godt vedlikeholdt. Det ble observert lufting i nedre del av kledningen der dette ble kontrollert.

**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. Det ble ikke registrert musebånd.

Ytterveggene fremstår i god stand på befaringdagen.

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer 2-lags isolerglass fra byggeåret, løse sprosset utv. og faste innv. Hvit ytterdør med lite glassfelt fra byggeår, og verandadør stue med 2-lags isolerglass fra byggeår med ramme av tre. Hvite speil innerdører. Vf. dør har glass.

**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 punktert glass kreves rett lys og temperatur.

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

### 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 av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan, og fra loftsluke. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Taket er tekket med betong takstein og fremstår i god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen.

Elementpipe som er helbeslått over tak, helbeslått luftelyre og snøfangere.

**Merknader:** Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved takkonstruksjonen eller taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen.

#### TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2007

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

Fallet vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist avvik på sluk eller renner.

Det er påvist overløp.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Fra lofts lukke kan en se at undertaket er utført med suplater.

Undertak, sløyfer, lekter og betongtakstein fra byggeåret.

**Merknader:** Vindskier i trematerialer og isbord med beslag.

Betong taksteinen fremstår godt vedlikeholdt og nyvasket på befaringdagen.

#### TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Utvendige takrenner/nedløp, luftelyre og pipebeslag i metall. Vindski i tre med beslått isbord.

**Merknader:** Ingen spesielle avvik ble registrert på befaringdagen.

### 5. Loft

#### TG 1 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryptloft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft ble visuelt undersøkt fra lofts lukke.

**Merknader:** Kaldloftet fremstår som godt ventilert, tørt og fint under befaringen.

Ingen avvik ble registrert.

### 6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

#### TG 1 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Veranda utenfor stue i impregnerte trematerialer. Utgang fra stue til veranda med adkomst til hage. Veranda med plasttak, markise og rekkverk.

**Merknader:** Ingen anmerkninger utover vanlig vedlikehold på befaringdagen.

### 7. Piper og ildsteder

#### TG 1 7.1 Piper og ildsteder



Elementpipe med brannmur fra byggeår, som er forblendet med limt naturstein.  
Det er montert peisovn i stue.  
Sotluke er plassert i stue.

**Merknader:** Plate av ubrennbart materiale mangler på gulvet under sotluke.  
Ingen visuelle anmerkninger på befaringdagen utover det.  
Hedmarken-brannvesen: Sist feiing 08.07.2023 og sist tilsyn 28.10.2020 uten feil eller mangler.

## 8. Etasjeskillere

### TG 1 8.1 Etasjeskillere

Bjelkelag i etasjeskille til loft.

**Merknader:** Ingen spesielle avvik registrert.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Ingen

#### Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen 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. Våtrom

### 10.1 Bad

#### TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
Det er 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.

Flis på vegg, tak-ess i himling. Høyskap med glatte fronter, frittstående porselen servant med 2- greps blandebatteri, speil og lys over servant.

Dusj med glassdør, 2-greps blandebatteri, ekstra dusjhode og veggmontert wc.

Mekanisk avtrekk.

**Merknader:** Vegghengt wc mangler lekkasjeavrenning.

Det ble det ikke avdekket feil eller mangler utover vanlig bruksslitasje/vedlikehold.



#### TG 2 10.1.2 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 ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Støpt gulv med varmekabler og fliser, med dør uten terskel.

**Merknader:** Overflatene fremstår i god stand.

Fall fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 1,5cm.

Membranbånd og påstrykningsmembran skal føres opp til overkant gulv/flis ved dør/terskel, og fallet skal minimum være 2,5cm.





### TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2007

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.

Det er ikke mulig å registrere mansjetter i rørgjennomføringer og slukmansjett i sluket, uten å gjøre større inngrep. Denne type destruktive undersøkelser blir ikke foretatt ved en tilstandskontroll.

**Merknader:** Det ble boret hull i tilstøtende rom og 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. 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 membran er ca.20 år.

Dokumentasjon på membranarbeider ble ikke fremlagt.

Fliser er lagt oppå våtromsbelegg på gulv iflg. eier.

## 10.2 Vask/bod

### TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Malt strie og tak-ess.

Det er Vaskemaskin, tørketrommel, varmtvannsbereder, sentralstøvsuger, sikringsskap og garderobereskap.

**Merknader:** Garderobereskap dekket for sikringsskap, slik at det ikke var mulig å åpne det helt.

Utover ovennevnte, ble det ikke avdekket feil eller mangler.

#### TG 1 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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.

Våtromsbelegg gulv, som går ned i sluk.

**Merknader:** Det ble registrert tilstrekkelig fall på gulv fra topp slukrist til gulv ved terskel.

Det ble ikke registrert feil eller mangler utover vanlig vedlikehold, men det skal også sies at rommet er temmelig fullt, slik at det er lite av gulv og veggflater som er synlige.

#### TG 1 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2007

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtromsbelegg som går ned i sluk med klemring.

**Merknader:** Det ble ikke boret hull i tilstøtende rom, da det ikke er dusj i rommet.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy, uten å registrere for høye fuktverdier.

## 11. Kjøkken

### 11.1 Kjøkken

#### TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2007

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 fra 2013 med profilerte fronter og laminat benkeplate.

Oppvaskkum med 1- greps blandebatteri og avløpsrør av plast.



Kokeplate med induksjon, integrert komfyr og oppvaskmaskin, mikro, kjøl og fryseskap. Mekanisk avtrekk over kokeplate.

**Merknader:** Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, ved visuell besiktigelse. Kjøkkenet fremstår i god stand, og som forventet i forhold til brukslitasje.

## 12. Andre rom

### TG 1 12.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår i normalt god stand.

**Merknader:** Det ble ikke avdekket feil eller mangler utover normalt vedlikehold.

## 13. VVS

### TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2007

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke 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 sistene.

Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistene for WC.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Vanninntak, stoppekran, vannmåler, trykkreduksjon og varmtvannsbereder 200 liter er plassert på vask/bod med sluk. Lekkasjesikring fra rør-i-rør ut fra vegg, til sluk ble registrert på vaskerom.

**Merknader:** Fordelerskap for røropplegg ble ikke lokalisert.

Manglende spalte for event. lekkasjevann fra innebygget sistene wc på bad.

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

Det ble ikke fremlagt dokumentasjon.

### TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2006

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder 18år, er plassert på vask/bod med våtromsbelegg og fall til sluk.

**Merknader:** Normal levetid varmtvannsbereder. Utskifting 15 - 25år.

Fungerer som normalt, men det er grunn til å overvåke denne bygningsdelen på grunn av alder.

#### Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

#### Ingen 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

#### TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har ventiler over vinduer og 2 ventiler i yttervegg, 1 ventil på kjøkken og 1 ventil på stue.  
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

**Merknader:** Tilluft til boligen via spalter i vinduer og 2 ventiler i yttervegg.

#### Ingen 13.6 Toalettrom

Toalettrom er i forbindelse med bad, og er kommentert der.

#### Merknader:

### 14. Garasje – uthus

#### TG 2 14.1 Garasje – uthus

Dobbelt garasje med hems lagring.

Fundamentert med støpt såle og plate på mark.

Trevegger med stående utvendig panel. Garasje og hems er isolert.

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med stålplater.

Innvendig garasje med Mdf panel vegger og 2 stk garasje leddporter med portåpnere.

Hemslagring med sponplater gulv og trefiberplater vegg og himling.

Inntil garasje er det montert skråtak med treplating for lagring av ved m.m. og tak over inngang til garasje.

**Merknader:** Garasje mangler plater/panel i himling.

Veranda i forbindelse med hems er ikke ferdig.

Det er ikke montert takrenner eller nedløp og isbord mangler beslag.

Generelt vedlikehold.



## 15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### TG 1 15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2010 Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2007

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. Ikke utført.

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

Sikringsskap med automatsikringer med kursoversikt, plassert i vask/bod.

Inntakssikringer i skap på utvendig vegg på baksiden av huset.

---

**Merknader:** Samsvarserklæring fra installasjonen i 2007 ble fremlagt.

Dokumentasjon på etilsyn 11.05.2010 ble fremlagt, uten feil og mangler.

Det anbefales på generelt grunnlag at en godkjent elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjonen ved eierskifte.

Det ble ikke registrert visuelle feil eller mangler på befaringdagen.



## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
10.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 p.g.a. manglende lekkasjeavrenning wc.
10.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 p.g.a. merknader over.
10.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 p.g.a. manglende dokumentasjon på membranarbeider.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 p.g.a. merknader over.
13.2	Varmtvannsbereder
	TG2 p.g.a. merknader over.
13.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes da tilluft generelt til boligen er mangelfullt.
14.1	Garasje – uthus
	TG2 p.g.a. manglende takrenner og nedløp.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Hamar	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1213240086	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Iwona Joanna Schramka	Janusz Piotr Schramka
<b>Gateadresse</b>	
Blåklokkevegen 22	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
RIDABU	2322
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	Tryg Forsikring
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1213240086

## 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	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Pusset opp bad. Lagt flis på gulvbelegget og ny baderomsinnredning.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	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	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

Beskrivelse	Bygget garasje, hobbyverksted og tak på terrasse har jeg laget selv.
-------------	--

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad
------	--

Beskrivelse	Bygget tak over terrassen.
-------------	----------------------------

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
- Beskrivelse
- 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

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1213240086

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Iwona Joanna Schramka	d3b593b5e2eed54ff2a6c64 e9627dbc740e318b0	21.06.2024 12:37:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Janusz Piotr Schramka	f5863d7a98f4fd6f6e22add 929d6f0563521cc91	21.06.2024 12:21:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1213240086

- 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>



# Blåklukkevegen 22

Nabolaget Hjellum/Sanderud - vurdert av 30 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Hjellum sør Linje B21, 655, 657	4 min 0.3 km
Ilseng stasjon Linje R60	8 min 5.5 km
Oslo Gardermoen	59 min

## Skoler

Lovisenberg skole (1-7 kl.) 132 elever, 9 klasser	19 min 1.5 km
Ridabu skole (1-7 kl.) 296 elever, 17 klasser	5 min 2.3 km
Ener ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 18 klasser	6 min 3.1 km
Jønsberg landbruksskole 219 elever, 6 klasser	10 min 7.3 km
Hamar katedralskole 1300 elever	13 min 9.2 km

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

Sitat fra en lokalkjent



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100



## Opplevd trygghet

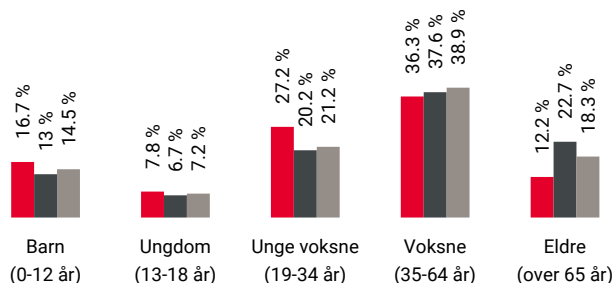
Veldig trygt 81/100



## Naboskapet

Godt vennskap 66/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Lovisenberg barnehage (1-5 år) 45 barn	21 min 1.6 km
Bekkelaget barnehage (1-5 år) 40 barn	5 min 2.9 km
Åker barnehage (1-5 år) 74 barn	7 min 3.1 km

## Dagligvare

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Hamar kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Støynivået

Lite støynivå 89/100



### Gateparkering

Lett 88/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100

## Sport

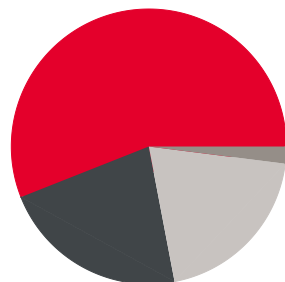
Hjellumbana 0.2 km  
Ballspill, fotball

Hjellum kunstgressbane, Black River ... 7 min   
Fotball 0.5 km

Spenst Ottestad 7 min

PDL Center Hamar 8 min

## Boligmasse



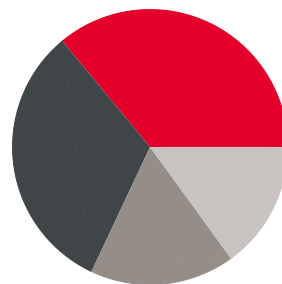
■ 56% enebolig  
■ 22% rekkehus  
■ 2% blokk  
■ 20% annet

## Varer/Tjenester

Vikasenteret 6 min

Boots apotek Vikasenteret 6 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



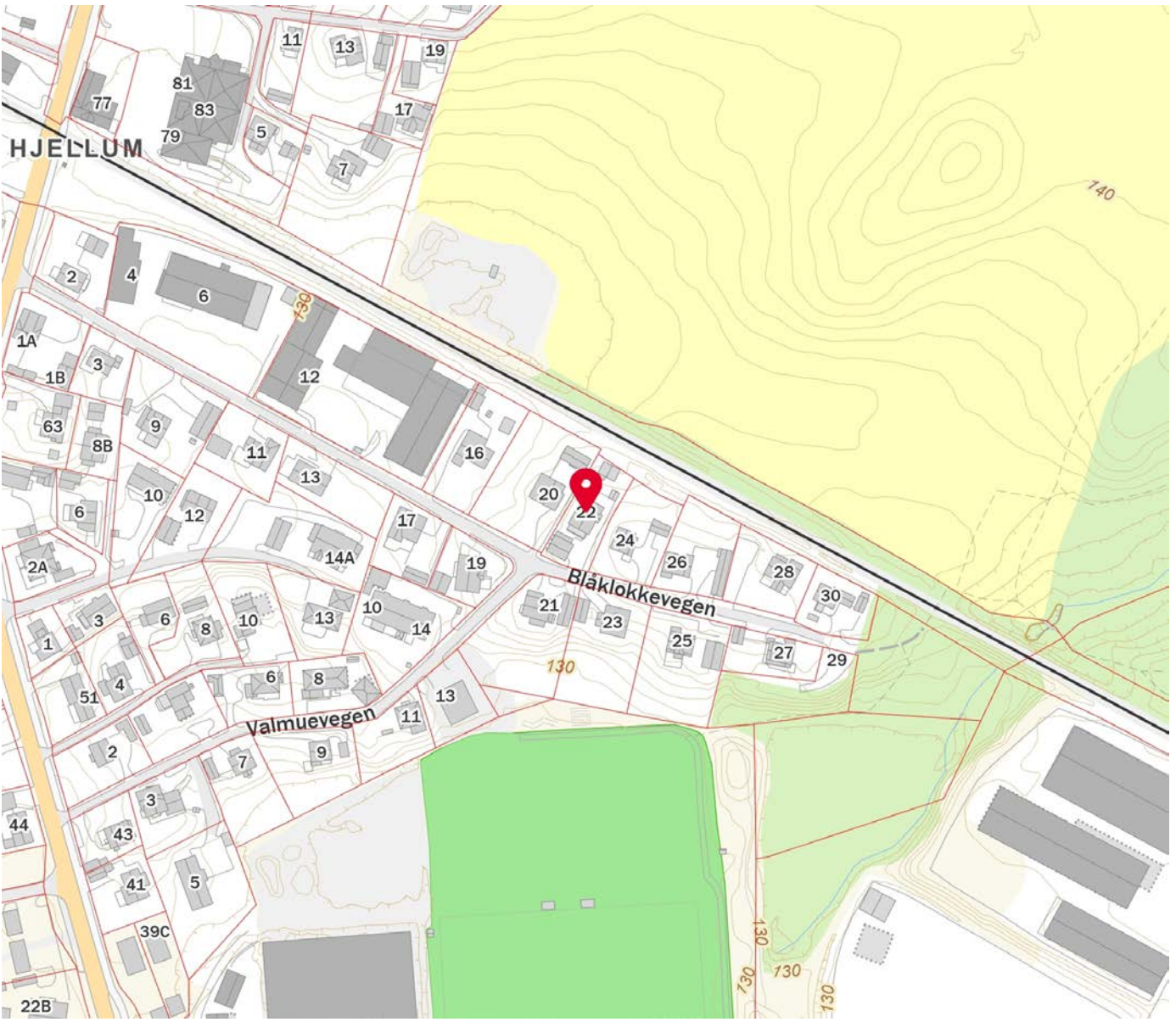
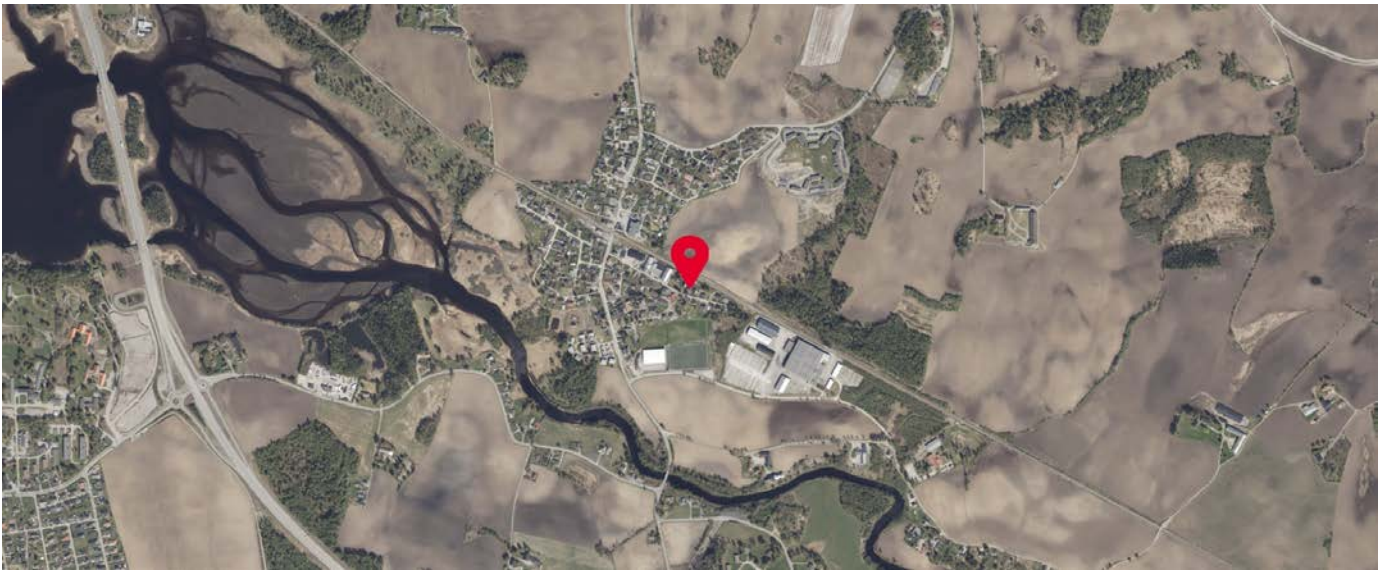
0% 46%

■ Hjellum/Sanderud  
■ Hamar  
■ Norge

## Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Hamar kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Hamar kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.





# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Blåklukkevegen 22  
2322 RIDABUMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Sindre Ilseth Heia

Oppdragsnummer: 1213240086

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

04.07.2024

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