

aktiv.



Eivind Engens veg 8, 2319 HAMAR

**HAMAR / SOLVANG**





Eiendomsmegler

## Sindre Ilseth Heia

**Mobil** 915 95 510

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

### Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 900 000,-  
**Omkostn.:** Kr 123 740,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 023 740,-  
**Selger:** Odd Engstad

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1980  
**BRA-i/BRA Total** 264/294 kvm  
**Tomtstr.:** 1013.7 m<sup>2</sup>  
**Gnr./bnr.** Gnr. 6, bnr. 60  
**Oppdragsnr.:** 1213240188

# Ditt nye hjem?

## Velkommen til Solvang og Eivind Engens veg 8!

En lys og romslig enebolig med innhold over to plan og hybeldel i kjelleren. Boligen har flere fine og solrike uteplasser på totalt 84m<sup>2</sup> og en skjermet hage som er pent opparbeidet. God planløsning med stor stue, kjøkken, grovkjøkken/vaskerom, 3 soverom, bad og ekstra toalettrom i 1. etasje. I kjelleren er det kjellerstue og boder, samt en nylig ferdigstilt hybeldel på 40m<sup>2</sup> med egen inngang. Gårdsplassen er belagt med belegningsstein og har en garasje på 30m<sup>2</sup>.

Eiendommen ligger i et etablert område på Solvang i Hamar kommune. Her er det korte gangavstander til både barnehager, skoler, idrettsanlegg og butikker. Det er fine turområder i Klukkehagan med turstier både sommer og vinter, samt kort vei til Vangbana med fotballbane og et aktivt miljø.



# Innhold

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon .....    | 2  |
| Om eiendommen .....        | 4  |
| Plantegninger .....        | 46 |
| Tilstandsrapport .....     | 49 |
| Egenerklæringsskjema ..... | 68 |
| Nabolagsprofil .....       | 73 |
| Budskjema .....            | 84 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Arealer totalt**

BRA - i: 264 m<sup>2</sup>

BRA - e: 30 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 294 m<sup>2</sup>

TBA: 84 m<sup>2</sup>

### **Enebolig**

Kjeller

BRA-i: 88 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Trapperom, kjellerstue, gang, kjølerom og 4 boder.

BRA-i: 40 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Hybel med egen inngang: Vindfang, gang, teknisk rom m/opplegg for vaskemaskin, kjøkken, stue/sov og bad.

1. etasje

BRA-i: 136 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Vindfang, wc, gang, stue, spisestue, kjøkken, grovkjøkken, bad, 3 soverom og trapperom.

TBA: 84 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Terrasser.

### **Garasje**

BRA-e: 30 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Garasje.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Hybel i kjeller på 40m<sup>2</sup> med egen inngang.

Areal er målt med laser.

Arealbegreper:

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

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

TBA (terrasse- og balkongareal/åpent areal) - Arealet av terrasser, åpne balkonger,



verandaer eller altaner tilknyttet boenheten(e).

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

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

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

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 1 013,7m<sup>2</sup>. Tomten er flat på fremsiden og litt skrånet på baksiden. Opparbeidet med plen, busker, trær, hekk og blomster. Belegningsstein på gårdsplass, terrasse rundt store deler av huset og enkel garasje.

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**

Eiendommen ligger i et etablert område på Solvang i Hamar kommune. Her er det korte avstander til både barnehager, skoler, idrettsanlegg og butikker. Det er fine turområder i Klukkehagan med turstier både sommer og vinter. Det er kort vei til Vangbana med fotballbane og et aktivt miljø.

Fra eiendommen er det ca. 300 meter til Spar med post-i-butikk og ca. 400 meter til Kiwi med PostNord. Til kjøpesentrene CC Hamar og CC Mart`n er det ca. 1,8 km. Nærmeste bussholdeplass er Solvang skole som ligger ca. 300 meter unna boligen og har totalt 11 ulike busslinjer.

Barnevennlig boligområde med flere barnehager innenfor en radius på 1 km, den nærmeste er Lundbo barnehage som ligger ca. 500 meter unna. Kun ca. 300 meter til Solvang barneskole, ca. 900 meter til Rollsløkken barneskole og ca. 500 meter til Børstad ungdomsskole. Ved ungdomsskolen ligger Børstad idrettspark med sine flotte fasiliteter som fritidsbane, naturisbane for bandy og skøyter, samt kunstgressbane. Her er det gode aktivitetstilbud for både de yngre og de eldre.

Til Hamar sentrum er det ca. 2,6 km. Her finner du alt av servicefasiliteter som kino, bank, restauranter, butikker og kulturhuset med mange forskjellige forestillinger for yngre og eldre. Hamar jernbanestasjon ligger i sentrum og har hyppige avganger til Oslo lufthavn, Lillehammer og Trondheim. Mjøsa og Koigen ligger sentrumsnært med populære sykkelstier, sandstrand, volleyballbane og båthavn.

### **Bygningssakkyndig**

Hoberg Takst

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Enebolig:

Antar såle av betong, støpt plate på mark, Leca grunnmur, bjelkelag, yttervegger i bindingsverk med stående panel, valmet tak av trekonstruksjoner, teknet med betongtakstein. Takrenner og nedløp i metall. takrenner og nedløp i metall.

Garasje:

Enkel garasje med betonggulv, stående panel, valmet tak med betongtakstein. Takrenner, nedløp. Garasjeport fra 2018/19 med elektriske portåpnere, dør og vinduer.

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:

- \* Byggegrunn, fundamenter og grunnmur: Det kom to sprekker i kjellerveggen noen få år etter bygget sto ferdig for 44 år siden. De har vært uforandret siden da. Setningsskade. iflg. eier. Forventet levetid før utbedring av vegg mot terreng av betong eller murte blokker 20 - 60år. På grunn av alder. Over halvparten av forventet levetid før event. utbedringer er nådd.
- \* Drenering: Takvann blir ført i rør fra taknedløp og bort fra huskroppen over terreng. Normal levetid for drenering før event. utskifting: 20 - 60år. Alder drenering, over halvparten av forventet levetid, før event. utskifting er nådd.
- \* Støttemurer: Noe skjevheter p.g.a. jordtrykk over tid.
- \* Innvendig Loft: Kaldloftet fremstår som godt ventilert og tørt under befaringen. Det ble registrert noe svartsopp og saltutslag på suplater og tidligere fukt på taksperrer og suplater, sett i fra loftsluke. Det ble fuktkontrollert i taksperrer og suplater fra loftsluke, uten å registrere for høye fuktverdier. Det er grunn til å overvåke denne bygningsdelen, samt fjerne svartsopp og saltutslag.
- \* Terrasser, balkonger, trapper o.l.: Utegrill i tegl har noen sprekker etter tele/



frostsprenning. Ingen anmerkninger utover vanlig vedlikehold på befaringdagen.

\* Kjeller med hybel Fuktmåling og ventilasjon: Fuktkontrollert med egnet utstyr, uten å registrere for høye fuktverdier. Tilluft og avtrekk vurderes ikke som tilstrekkelig. Ventil i yttervegg stue, sov og gang bør etableres. Tilluft underkant dørblad stue, sov og bad bør etableres.

\* Bad 1-etasje Overflate vegger og himling: Vindu av trematerialer i våtsone. Våtromsplater fra 2013. Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Normal levetid for våtromsplater på vegg før utskifting: 10 til 20år. Vindu av trematerialer i våtsone. Ingen dokumentasjon.

\* Bad 1-etasje Overflate gulv: Våtromsbelegg ca. 28år. Gulvet er tilnærmet i vater. Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Normal levetid for våtromsbelegg på gulv før utskifting: 10 til 30år. Ikke fall til sluk, ingen dokumentasjon og alder på våtromsbelegg.

\* Bad 1-etasje Membran, tettesjiktet og sluk: Det ble boret hull i tilstøtende rom og fuktkontrollert med egnet kontrollutstyr, uten å registrere for høye fuktverdier. Dokumentasjon på membranarbeider ble ikke fremlagt. Forventet brukstid/levetid på membran er ca.20 år. Forventet brukstid på membran er nådd.

\* Ventilasjon: Manglende ventiler i yttervegg etter datidens krav.

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

\* Piper og ildsteder: Pipe kan ikke brukes før den er rehabilitert, d.v.s. at innvendig røykrør må skiftes ut. Årsak er at innvendig røykrør har krakelert. Rehabilitering av pipe.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Badromsplater har jeg selv montert.

Arbeid utført av: Husker ikke navnet på vedkommende gulvlegger,for langt tilbake i tid.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det ble fornyet etter forskriftene den gang og har siden ikke vært noe problem.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Vet egentlig ikke, men det var vel den gang en forsikrings sak, rutinene på hvordan det er vet jeg ikke.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Har tidligere hatt problemer med tett kloakk i kjelleren, tilbakeslag 2-3 ganger ( husker ikke helt)Hatt Arnkværn rehab til å spyle rørene. Hadde videofilming ( firma fra Odalen mener jeg å huske) av rørene helt ut til gateplan uten at noen skader på rørene ble funnet Til slutt ble kjellergulvet brutt opp, bettongsåla pigget opp og nye rør lagt med bedre fall. Arbeid gjort av rørlegger Hagen, Brumunddal. Har siden ikke hatt noe problemer med tett kloakk.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Arbeidet ble gjort pga gjentatte problemer med kloakkavløp. Etter dette arbeidet var ferdig, har det ikke vært noen problemer med kloakken.

Arbeid utført av: Rørlegger Hagen, Brumunddal renoverte kloakkrør i kjeller.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det har for mange år siden kommet fukt i kjellerrom i vestlige enden av kjeller. Det kom etter at takrennene frøs tett og alt smeltevann på våren rant over uten at jeg var klar over det før det var vann i nevnte rom, og da mest i boden nordvest. Har siden ført takvann ut på plenen og kjeller har vært tørr siden. I tidlig høst la jeg taknedløp og avløp fra varmpumpa under terrassen. Glemte å koble på røret ut på plenen, og et kraftig regnskyll som da endte ut i taknedløpet, som sluttet 20-30 cm over hushjørnet gjorde at det ble fukt på det rommet og tilstøtende rom. Dette tørket opp ved hjelp av vifteovner.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Leca røret i pipa er krakelert og pipa er således stengt og ikke i bruk.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det kom to sprekker i kjellerveggen noen få år etter bygget sto ferdig for 44 år siden. De har vært uforandret siden da. Setnings-skade.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Installert ny el-tavle og lagt opp kurser og gjort arbeid i kjeller og stue og



kjøkken. Byttet kontakter og ordnet en jordingsfeil.  
Arbeid utført av: Innlandet Elektro.

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

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar: Ja.  
Beskrivelse: El inspeksjon og Innlandet Elektro.

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
Svar: Ja.  
Beskrivelse: Hybel.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
Svar: Ja.  
Beskrivelse: Burde ha krysset av for nei, men siden hybelen er ferdig i disse dager, har jeg ikke rullet det. Det skal gjøres før hus legges ut for salg.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
Svar: Ja.  
Beskrivelse: Mangler i skrivende stund tillatelse fra kommunen om utleie av hybel. Det på grunn av at den blir ferdig i disse dager. Noen el- punkter blant annet.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
Svar: Ja.  
Beskrivelse: Hadde en verdivurdering, takst, da min kone og jeg jeg skilte oss.

## **Innhold**

Eiendommen "Engstad" er bebygd med en enebolig fra 1980 over to plan og egen inngang til hybeldel i kjelleren, samt en garasje.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Vindfang, toalettrom, gang, stue med utgang til terrasse, kjøkken, grovkjøkken/vaskerom, 3 soverom hvorav det ene med utgang til balkong, badrom og trapperom.

Kjeller: Trapperom, kjellerstue, gang, kjølerom og 4 boder.

Hybeldelen er på 40m<sup>2</sup> og inneholder:

Kjeller: Vindfang, gang, kjøkken, stue/soverom, badrom og vaskerom/teknisk rom.

Eiendommen er også bebygd med en garasje på 30m<sup>2</sup>.

### **Standard**

Takstmann sin overordnet faglig vurdering av eiendommen:

Boligen fremstår i bra stand, med behov for generelt vedlikehold. Forøvrig vises det til beskrivelser for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Integrerte hvitevarer på kjøkken i hybeldelen 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**

Eier opplyser om følgende oppgraderinger:

2024: Golv og vegger i 3 boder, trappenedgang vegger, tak i bodgangen. Ny el. tavle hybel, kurs ned til kjeller, egen strømvaleser, måler i hybel seksjonen. Nytt el. opplegg, brytere, kontakter i hele hybelen. Varmefolie i golv i rommet nede i trappenedgangen. Lamper i hele hybeldelen minus oppholdsrom. Ny badinnredning, vask, wc, og dusjkabinett i hybel. Nytt rørlegger opplegg hybel med opplegg for vaskemaskin i berederrommet. Nye lamper i bad gangen.

2022/2024: Wc / bad alle flater i hybel, golv og vegger, kjøkkeninnredning (i gangen).

Golv og vegger i oppholdsrom hybel, golv og vegger i rom nede ved trappenedgang.

2018/2019: Golv 3 soverom, varmepumpe, golv kjøkken, grovkjøkken og entre, 2 ytterdører, garasjeport, terrasse hagesiden.

2017: Nytt dusjkabinett, golv stue, spisestue, 4 stuevinduer + terrasse (kjøkkensiden).

2015: Renoverte kloakkrør kjeller.

2013: Plater bad.

2011/2012: Tak, vegger stue og spisestue, vegger soverom (store), vegger gang.

1998: Belegningsstein terrasse (heve skyvedør siden), nye benkeplater kjøkken og grovkjøkken.

1995/1996: Badegulv, kjøkkendører, skuffefronter, kjellerstua golv.

### **Parkering**

I garasje eller på biloppstillingsplasser på egen gårds plass.



### **Radonmåling**

Det foreligger ikke opplysninger om det er lagt radonsperre eller utført radonmåling.

### **Diverse**

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 15.11.2022, 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 2042.

Feiing ble utført siste gang den 12.10.2020. Tilsyn ble sist gang utført den 04.03.2019, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn. Hedmarken Brannvesen opplyser om at det i deres register er registrert at pip/ildsted ikke er i bruk. Takstmann opplyser om at pipe kan ikke brukes før den er rehabilitert, dvs. at innvendig røykrør må skiftes ut. Årsak er at innvendig røykrør har krakelert.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Oppvarming med varmepumpe og elektrisitet. Montert luft-til-luft varmepumpe fra 2018/19 i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner og varmefolie i gulv på kjøkken og stue/soverom i hybeldelen, samt trapperom i kjelleren.

Det er peis i stuen i 1. etasje og vedovn i kjellerstuen, men pipeløpet må rehabiliteres før den kan brukes, pga. krakelering i røykrør.

### **Energikarakter**

E

### **Energifarge**

Gul

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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 4 900 000

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr. 23 039,82,- i 2023. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon, 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. 15 460,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(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 1 473 425,- per 31.12.2022.

### Formuesverdi sekundær

Kr 5 599 013,- per 31.12.2022.

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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 6, bruksnummer 60 i Hamar kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

- \* Rettigheter iflg. skjøte, tinglyst den 20.11.1920, dagboknummer 990124.
- Bestemmelse om gjerde.



Følgende tinglyste rettigheter (dokument) vil følge med eiendommen:

\* Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst den 16.05.1979, dagboknummer 3937.

Rettighet hefter i: Gnr. 6, bnr. 69 i Hamar kommune. Bestemmelse om garasje/parkering. Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven.

\* Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst den 16.05.1979, dagboknummer 3938.

Rettighet hefter i: Gnr: 6, bnr: 127 i Hamar kommune. Bestemmelse om garasje/parkering. Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg bolig i 1980.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasjen. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen fra byggeåret. I byggetegninger er kjøkken, bad og teknisk rom i hybeldelen definert som vaskerom, mens entréen og stuen i hybeldelen er definert som redskap og hobbyrom (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommene i hybeldelen er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Det er også avvik på egen inngang til hybeldelen og terrassen utenfor stuen i 1. etasje som ikke fremkommer av tegningene. Det største soverommet i 1. etasje er i byggetegningene to mindre soverom.

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 private stikkledninger.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Solvang 5". Reguleringsformål for eiendommen er boliger.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsone for krav vedrørende infrastruktur (H410\_) og hensynsone for radon (H330\_).

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer innenfor byvekstgrensen. Selv om eiendommen ligger innenfor planområde for kulturminneplan så ligger eiendommen verken i hensynsone eller gul liste i planen.

#### **Adgang til utleie**

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleide deler. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på, at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt, men i og med at eiendommen er større enn 2 daa, må kjøper fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.

#### **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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere



akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 900 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

122 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

123 740 (Omkostninger totalt)

138 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

141 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 023 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 038 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 041 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 kr 14 000 000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt en fast provisjon på 1% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), markeds pakke (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**

14.11.2024





Velkommen til Solvang og Eivind Engens veg 8!



Eiendommen ligger i et etablert område på Solvang i Hamar kommune. Her er det korte gangavstander til både barnehager, skoler, idrettsanlegg og butikker.





Eiendommen "Engstad" er bebygd med en enebolig fra 1980 over to plan og egen inngang til hybeldel i kjelleren, samt en garasje.



Praktisk med inngang til både entréen og vaskerommet/grovkjøkkenet. Montert to nye ytterdør med glassfelt i 2018/19.





Når du entrer boligen kommer du inn i et praktisk vindfang med plass til sko og oppheng av yttertøy. Entréen har nyere enstavs gulv fra 2018/19 og lysmalte overflater.



Fra entréen kommer du videre inn i en gang med adkomst til både stuen og kjøkkenet.



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





Fire av vinduene i stuen har 3-lags isolerglass fra 2017.



I stuen er det en koselig peis, men pipeløpet må rehabiliteres før den kan brukes, pga. krakelering i røykrør.





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



Stuen er romslig med god plass til flere ulike soner og sittegrupper.





I stuen er det en stor skyvedør ut til fine og solrike uteplasser.



Hyggelig vestvendt uteplass belagt med belegningsstein. Det er god plass til sittegruppe, markise og varmelampe.





Det er også utegrill med pipe utført i tegl.



Boligen har flere fine og solrike uteplasser på totalt 84m<sup>2</sup>. Terrassen ved inngangspartiet har impregnerte terrassebord og levegger.





Stor og skjernet hage som er pent opparbeidet med plen, busker, trær, hekk og blomster.



Koselig terrasse på sydsiden av boligen med impregnerte terrassebord og malt rekkverk.





Det er montert luft-til-luft varmepumpe fra 2018/19 som sørger for en god og jevn varme på vinterstid.



Mellom stuen og kjøkkenet er det et praktisk grovkjøkken/vaskerom. Rommet har nyere enstavs gulv og egen inngang fra terrassen.





Kjøkkenet har enstavs gulv fra 2018/19, lysmalte overflater og to vindusflater som slipper inn fint lys.

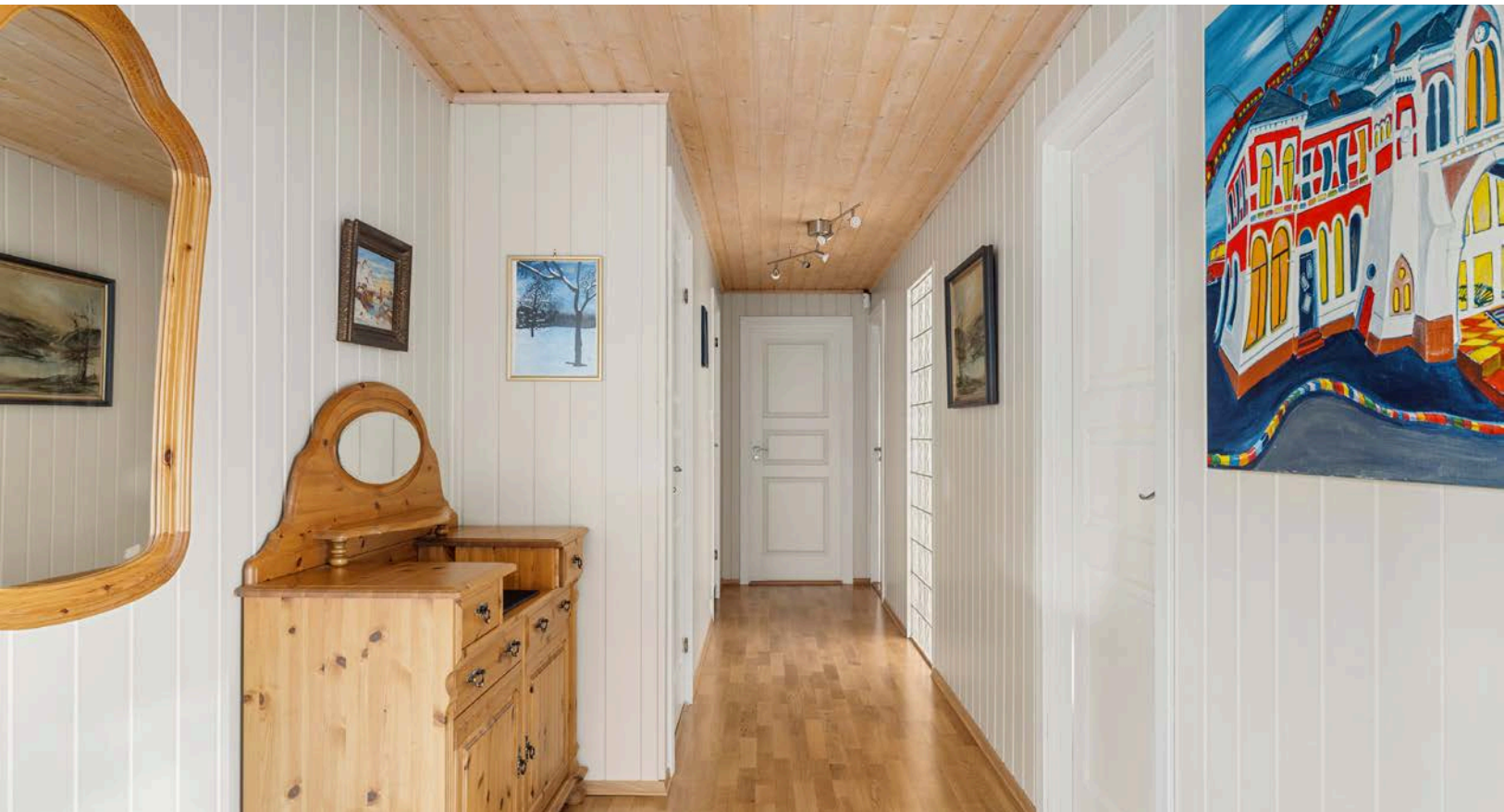


Kjøkkeninnredning med skrog fra 1980, profilerte fronter fra ca. 1996 og laminert benkeplate fra 1998 med nedfelt oppvaskkum.





Det er plass til et koselig frokostbord som gjør at også kjøkkenet blir et naturlig oppholdsrom.

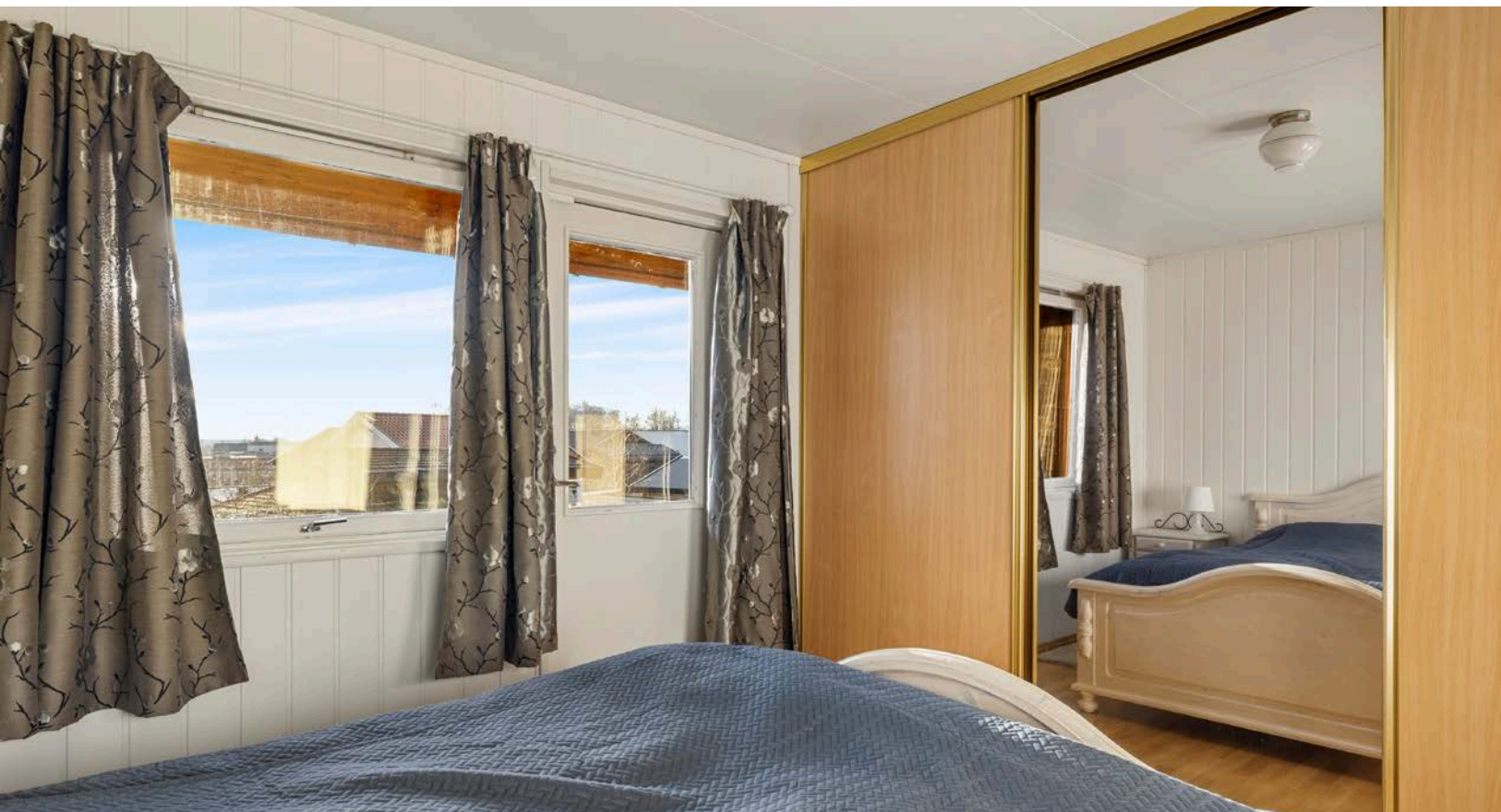


Gang med adkomst til 3 soverom, baderom og trapperom.





Soverom 1 er et lyst og hyggelig soverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Rikelig med oppbevaringsplass i stor plassbygget skyvedørgarderobe.





Fra soverommet har du utgang til en solrik overbygget balkong mot syd.



Boligen har flere fine og solrike uteplasser og en skjermet hage som er pent opparbeidet.





Soverom 2 er et stort rom som opprinnelig var to mindre soverom.



På soverommet er det plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt en kontorpult eller kommoder. Det er rikelig med oppbevaringsplass i plassbygget skyvedørgarderobe.





Soverom 3 er et lyst rom som passer fint som kontor, gjesterom eller barnerom.



Boligen har et lyst baderom med våtromsbelegg fra 1995/96 på gulv, lyse våtromsplater fra 2013 på veggene og mekanisk avtrekksvifte.



Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett fra 2017 og gulvstående toalett.





Fra entréen er det adgang til et praktisk ekstra toalettrom med belegg på gulv og våtromsplater på veggene.





Gang/trapperom i kjeller som ble oppgradert i 2022/24 med nytt enstavs gulv med varmemefolie under og lyse panelplater på veggene.



Videre kommer du inn i en stor og koselig kjellerstue.





Det er vedovn i kjellerstuen, men pipeløpet må rehabiliteres før den kan brukes, pga. krakelering i røykrør.



Kjellerstuen har en koselig atmosfære med villmarkspanel og teglstein på veggene.





Det er god lagringsplass med flere boder/kjellerrom.







I kjelleren er det også nylig ferdigstilt en hybeldel på 40m<sup>2</sup> med egen inngang.





Entré i hybeldel med ytterdør fra 2024. Det gjøres oppmerksom på at rommene i hybeldelen ikke er godkjente for varig opphold.



Gang i hybeldelen med nytt og moderne kjøkken. Kjøkkenet er utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp og avtrekksvifte.



Hybeldelen har god standard fra 2022/24 med enstavs gulv med varmemefolie under og lyse panelplater på veggene.





Stue/soverom i hybeldelen med god enstavs gulv med varmemefolie under og overflater malt i en fin grønnfarge.



Stue/soverom med to vinduer mot syd som slipper inn fint lys. Det gjøres oppmerksom på at rommet er definert som redskap og hobbyrom (boligens tilleggsdel) i byggetegningene og er derfor ikke godkjent for varig opphold.



Nytt og ubrukt baderom tilknyttet hybeldelen. Badetrommet har våtromsbelegg på gulv og lyse våtromsplater på veggene. Hybeldelen har også et teknisk rom med opplegg for vaskemaskin.



Moderne baderomsinnredning med heldekkende servant og speil over. Badetrommet er også utstyrt med dusjkabinett og gulvstående toalett.





Garasje på 30m<sup>2</sup> med ny elektrisk garasjeport fra 2018/19. Gårdsplassen er belagt med belegningsstein.



Her er det korte gangavstander til både barnehager, skoler, idrettsanlegg og butikker. Det er fine turområder i Klukheggen med turstier både sommer og vinter, samt kort vei til Vangbana med fotballbane og et aktivt miljø.



# 1. etasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



# Kjeller



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  
Eivind Engens veg 8  
2319 Hamar



www.mstr.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|    |       |                             |
|----|-------|-----------------------------|
| 0  | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 19 | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 10 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 1  | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 1  | TG iu | Ikke undersøkt              |

Utført av:  
Takstmann  
**Arild Hoberg**  
Dato: 07/11/2024

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™

|       |  |
|-------|--|
| TG 0  | <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>   |
| TG 1  | <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>  |
| TG 2  | <p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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> |
| TG 3  | <p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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>                         |
| TG iu | <p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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:6, Bnr: 60        |
| <b>Hjemmelshaver:</b>        | Odd Engstad           |
| <b>Tomt:</b>                 | 1013,7m2 m²           |
| <b>Konsesjonsplikt:</b>      | Nei                   |
| <b>Adkomst:</b>              | Offentlig             |
| <b>Vann:</b>                 | Offentlig             |
| <b>Avløp:</b>                | Offentlig             |
| <b>Regulering:</b>           | Kommuneplan 2018-2030 |
| <b>Offentl. avg. pr. år:</b> | Kr.23040,- i 2023     |
| <b>Forsikringsforhold:</b>   | Fremtind              |
| <b>Ligningsverdi:</b>        | Kr. 1 473 425,-       |
| <b>Byggeår:</b>              | 1980                  |
| <b>Fnr:</b>                  |                       |

## BEFARINGEN:

|                                     |                               |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Befaringsdato:</b>               | 04.11.2024                    |
| <b>Forutsetninger (hindringer):</b> | Sol ca. 6 grader og pent vær. |
| <b>Oppdragsgiver:</b>               | Odd Engstad                   |
| <b>Tilstede under befaringen:</b>   |                               |
| <b>Fuktmåler benyttet:</b>          | Protimeter MMS3               |

**OM TOMTEN:**

Tomten er flat på fremsiden og litt skrånet på baksiden. Opparbeidet med plen, busker, trær, hekk og blomster. Belegningsstein på gårdsplass, terrasse rundt store deler av huset og enkel garasje.

**OM BYGGEMETODEN:**

Antar såle av betong, støpt plate på mark, Leca grunnmur, bjelkelag, yttervegger i bindingsverk med stående panel, valmet tak av trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp i metall. takrenner og nedløp i metall.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Boligen fremstår i bra stand, med behov for generelt vedlikehold. Forøvrig vises det til beskrivelser for de enkelte bygningsdeler i rapporten

**ANNET:**

I-etasje: Oppvarming med varmepumpe og panelovner.  
Fyringsforbud: Pipe må rehabiliteres før den kan brukes, p.g.a. krakelering i røykrør.  
Kjeller: I hybel er det varmemefolie i gulv på kjøkken og stue/sov ellers panelovn.  
Øvrig rom i kjeller med varmemefolie i trapperom, ellers panelovner.  
Det foreligger ikke opplysninger om det er lagt radonsperre eller utført radonmåling

**DOKUMENTKONTROLL:**

Følgende dokumenter ble fremlagt:

- Tegninger.
- HK-Kommuneplan 2018 - 2030
- Rapport Hedmarken Brannvesen.
- Utskrift basert på matrikkeldata.
- Fritekst.
- Grunnkart.- Kommuneplan
- Nabolgsprofil.
- Oversiktskart for eiendom 3403 - 6/60//.
- Planopplysninger.
- Reguleringsplankart.
- Utskrift grunnbok.
- Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen.
- Vegstatuskart for eiendom 3403 - 6/60//.
- Ortofotorapport for eiendom 3403 - 6/60//.

**BESKRIVELSE AV INNVEDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

I-etasje: Vegg med Mdf, malt tapet, malt strie, malt teglstein og våtromsplater.  
Tak med plater, trepanel og Mdf.  
Gulv med parkett, laminat og belegg.  
Kjeller inkl. hybel: Vegg med Mdf, trepanel, pusset mur og våtromsplater.  
Tak med trepanel og plater.  
Gulv med laminat, belegg og sparklet gulv.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

- Utført etter byggeår:
- 1995 / 1996: Badegulv, kjøkkendører, skuffefronter, kjellerstua golv
  - 1998: Belegningsstein terrasse (heve skyvedør siden), nye benkeplater kjøkken og grovkjøkken.
  - 2011 / 2012: Tak, vegger stue og spisestue, vegger soverom (store), vegger gang- 2013: Plater bad.
  - 2015: Renovert kloakkrør kjeller.
  - 2017: Nytt dusjkabinett, golv stue, spisestue, 4 stuevinduer + terrasse (kjøkkensiden). - 2018 / 2019: Golv 3 soverom, varmepumpe, golv kjøkken, grovkjøkken og entre, 2 ytterdører, garasjeport, terrasse hagesiden.
  - 2022 / 2024: Wc / bad alle flater i hybel, golv og vegger, kjøkkeninnredning (i gangen), Golv og vegger i oppholdsrom hybel, golv og vegger i rom nede ved trappenedgang.
  - 2024: Golv og vegger i 3 boder, trappenedgang vegger, tak i bodgangen.



# EIERSKIFTERAPPORT™

Ny el. tavle hybel, kurs ned til kjeller, egen strømavleser, måler i hybel seksjonen. Nytt el. opplegg, brytere, kontakter i hele hybelen.  
Varmefølle i golv i rommet nede i trappenedgangen.  
Lamper i hele hybel delen minus oppholdsrom.  
Ny badinnredning, vask, wc, og dusjkabinett i hybel.  
Nytt rørlegger opplegg hybel med opplegg for vaskemaskin i berederrommet.  
Nye lamper i bad gangen.

## 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:

Storre 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        | 136   |       |       |     | 136                  |                      |
| kjeller m/hybel | 128   |       |       |     | 112                  | 36                   |
| Terrasse        |       |       |       | 84  |                      |                      |
| SUM BYGNING     | 264   |       |       | 84  | 248                  | 36                   |
| SUM BRA         |       |       |       |     |                      |                      |

## AREAL GARASJE/UTHUS:

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| Garasje     |       | 30    |       |     |                      | 30                   |
| SUM BYGNING |       | 30    |       |     |                      | 30                   |
| 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> |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
|             |       |       |       |     |                      |                      |
|             |       |       |       |     |                      |                      |
|             |       |       |       |     |                      |                      |
| SUM BYGNING |       |       |       |     |                      |                      |
| SUM BRA     |       |       |       |     |                      |                      |
| SUM BRA     |       |       |       |     |                      |                      |

## BRA-i:

1-etasje: Vf, wc, gang, stue, spisestue, kjøkken, grovkjøkken, bad, 3 soverom og trapperom.  
Kjeller: Hybel med egen inngang: Vf, gang, teknisk rom m/opplegg vaskemaskin, kjøkken, stue/sov og bad. Resten av kjeller: Trapperom, kjellerstue, gang, kjølerom og 4 boder.

**BRA-e:**

Frittstående enkel garasje.

**MERKNADER OM AREAL:**

Hybel i kjeller på 40m2 med egen inngang. Areal er målt med laser.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Andre rom i boligen fremstår hovedsakelig i bra stand. Enkelte sår/hakk/rift i overflater forekommer. Generelt vedlikehold.

**ANDRE MERKNADER:**

Ifølge eier:

Har tidligere hatt problemer med tett kloakk i kjelleren, tilbakeslag 2-3 ganger ( husker ikke helt)Hatt Arnkvern rehab til å spyle rørene. Hadde videofilmning ( firma fra Odalen mener jeg å huske) av rørene helt ut til gateplan uten at noen skader på rørene ble funnet Til slutt ble kjellergulvet brutt opp, betong såla pigget opp og nye rør lagt med bedre fall. Arbeid gjort av rørlegger Hagen, Brumunddal. Har siden ikke hatt noe problemer med tett kloakk.

Det har for mange år siden kommet fukt i kjellerrom i vestlige enden av kjeller. Det kom etter at takrennene frøs tett og alt smeltevann på våren rant over uten at jeg var klar over det før det var vann i nevnte rom, og da mest i boden nordvest. Har siden ført takvann ut på plenen og kjeller har vært tørr siden. I tidlig høst la jeg taknedløp og avløp fra varmepumpa under terrassen. Glemte å koble på røret ut på plenen, og et kraftig regnskyll som da endte ut i taknedløpet, som sluttet 20-30 cm over hushjørnet gjorde at det ble fukt på det rommet og tilstøtende rom. Dette tørket opp ved hjelp av vifteovner.

Det kom to sprekker i kjellerveggen noen få år etter bygget sto ferdig for 44 år siden. De har vært uforandret siden da. Setningsskade.



## 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

07/11/2024

Arild Hoberg

**1. Grunn og fundamenter****TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er 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.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Grunnmur av Leca, pusset utvendig under terreng. Det er montert Platon grunnmursplast.

Innvendig vegger i kjeller av Leca og trematerialer.

**Merknader:** Det kom to sprekker i kjellerveggen noen få år etter bygget sto ferdig for 44 år siden. De har vært uforandret siden da. Setningsskade. iflg. eier.

Forventet levetid før utbedring av vegg mot terreng av betong eller murte blokker 20 - 60år

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 2** 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrengfall vurderes som tilstrekkelig.

Drenering er etablert iflg. eier.

**Merknader:** Takvann blir ført i rør fra taknedløp og bort fra huskroppen over terreng.

Normal levetid for drenering før event. utskifting: 20 - 60år

**TG 2** 1.4 Støttemurer

Støttemur i hagen med stableblokker i betong. ifbm. nivåforskjell på terrenget.

**Merknader:** Noe skjevheter p.g.a. jordtrykk over tid.

**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. Det ble observert lufting og musebånd 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. Noen riss/sprekker i panel ble registrert.

Ytterveggene fremstår med behov for generelt vedlikehold.

Normal levetid for trepanel før utskifting: 40 til 60år

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og heve-skyvedør med 3-lags isolerglass fra byggeår, terrassedør soverom 2-lags energiglass ca. 20  
4 vinduer stue 3-lags energiglass fra 2017, 2 ytterdør med glassfelt fra 2018/19, Kjeller/hybel dør fra 2024, med ramme av tre.

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

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Generelt vedlikehold innvendig og utvendig.

Normal levetid for trevinduer før utskifting: 20 til 60år

### 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.

Valmet tak av trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein, med lufting via raft. Elementpipe som er forblendet med tegl fra fundament kjeller til over tak.

**Merknader:** Visuelt undersøkt fra bakkeplan, og fra loftsluke. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket nedbøyninger, skader eller synlige svekkelser ved konstruksjonen, utover generelt vedlikehold.

Normal levetid for betong takstein før omlegging: 30 til 60år.

#### TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1980

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Fra loftsluke kan en se at undertaket er utført med suplater.

Antar sløyfer og lekter. Tekket med betongtakstein fra byggeåret.

**Merknader:**

**TG 1** 4.3 Renner, nedløp og beslag

Utvendige takrenner, nedløp, luftelyre og pipe fotbeslag og toppbeslag i metall.

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

**5. Loft**

**TG 2** 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

Det er påvist lekkasjer, fukt skjolder, 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.

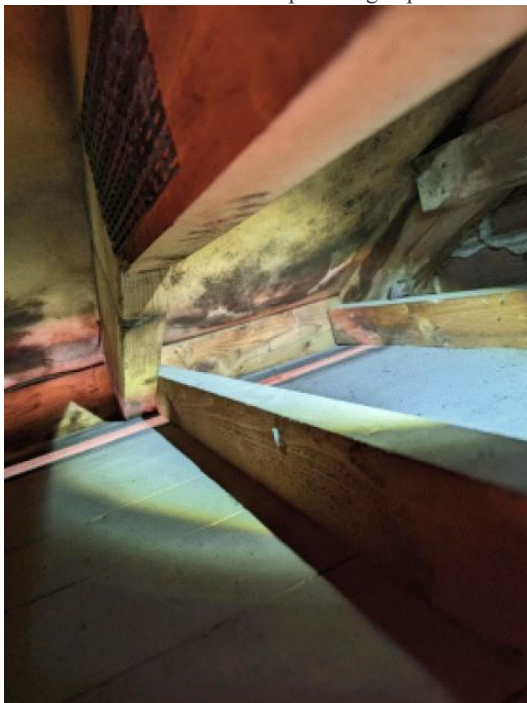
Kaldt loft ble visuelt undersøkt fra lofts Luke.

Det er ikke gulv på kaldloftet., bare bjelkelag.

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

Det ble registrert noe svartsopp og saltutslag på suplater og tidligere fukt på taksperrer og suplater, sett i fra lofts Luke.

Det ble fukt kontrollert i taksperrer og suplater fra lofts Luke, uten å registrere for høye fuktverdier.



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

**TG 2** 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.

Terrasser utført med impregnerte materialer og belegningsstein. Utgang fra stue, soverom og grovkjøkken. Terrasse fra soverom med rekkverk.

Utegrill med pipe utført i tegl.

**Merknader:** Utegrill i tegl har noen sprekker etter tele/frostsprenning.

Ingen anmerkninger utover vanlig vedlikehold på befaringsdagen.



## 7. Piper og ildsteder

### TG 3 7.1 Piper og ildsteder

Elementpipe som er forblendet med tegl utvendig, fra kjeller til over tak.

Peisovn med omramming i malt tegl på stue.

Vedovn i kjellerstue.

**Merknader:** Pipe kan ikke brukes før den er rehabilitert, d.v.s. at innvendig røykrør må skiftes ut.

Årsak er at innvendig røykrør har krakelert.



## 8. Etasjeskillere

### TG 1 8.1 Etasjeskillere

Bjelkelag i etasjeskillere.

**Merknader:** Ingen spesielle avvik eller knirk ble registrert.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Kjeller med hybel

#### TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Vegger med mdf, pusset mur og villmarkspanel.

Tak med trepanel.

Kjøkken innredning, slette fronter, integrert komfyr, induksjonstopp, avtrekksvifte over platetopp med kullfilter, vaskekum med 1 greps blandebatteri.

**Merknader:** Nytt kjøkken, ingen avvik.

#### TG 1 9.1.2 Gulvets overflate



Det er ikke påvist knirk i gulvene.  
 Det er ikke påvist setninger.  
 Det er ikke påvist sprekker i fuger  
 Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.  
 Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Laminatgulv med varmemefolie, kjøkken og stue/soverom, belegg bad, teknisk rom og vf.

**Merknader:** Nye flater, Ingen avvik registrert.

#### TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.  
 Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.  
 Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det er boret hull gjennom panel på yttervegg to plasser.  
 Ventiler i 2 vinduer i stue/sov.  
 Bad: Avtrekksventil i himling.

**Merknader:** Fuktkontrollert med egnet utstyr, uten å registrere for høye fuktverdier.  
 Tilluft og avtrekk vurderes ikke som tilstrekkelig.  
 Ventil i yttervegg stue, sov og gang bør etableres.  
 Tilluft underkant dørblad stue, sov og bad bør etableres.

## 10. Våtrom

### 10.1 Bad 1-etasje

#### TG 2 10.1.1 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 vinduer/dører i våtsonen.  
 Det er ventiler som kan åpnes.

Våtromsplater vegg og trepanel i himling. Innredning med profilerte fronter, heldekkende, servant med 1 greps blandebeholder. Speil og down light over. Høyskap på begge sider av innredning, gulvsmontert wc, dusjkabinett med garnityr, mekanisk avtrekksvifte på yttervegg og tilluft under dørblad. Panelovn på vegg. Vindu med ventil.

**Merknader:** Vindu av trematerialer i våtsonen.  
 Våtromsplater fra 2013  
 Ingen dokumentasjon ble fremlagt.  
 Normal levetid for våtromsplater på vegg før utskifting: 10 til 20 år

#### 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 spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
 Det er ikke 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 som går ned i sluk med klemring og opp under terskel ca. 7,5cm.

**Merknader:** Våtromsbelegg ca. 28år.

Gulvet er tilnærmet i vater.

Ingen dokumentasjon ble fremlagt.

Normal levetid for våtromsbelegg på gulv før utskifting: 10 til 30år

#### TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1995/96

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtromsbelegg er lagt ned i sluk med klemring.

Belegget går opp på vegg bak våtromsplater og oppunder terskel ca. 7,5cm.

**Merknader:** Det ble boret hull i tilstøtende rom og fuktkontrollert med egnet kontrollutstyr, uten å registrere for høye fuktverdier.

Dokumentasjon på membranarbeider ble ikke fremlagt.

Forventet brukstid/levetid på membran er ca.20 år.

### 10.2 Bad i hybel kjeller

#### 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 ventiler som kan åpnes.

Våtromsplater på vegg, plater i himling.

Skuffeinneordning med glatte fronter, heldekkende servant med 1 greps blandebatteri og speil over. Lyspunkt i himling og to kontakter på vegg.

**Merknader:** Nytt bad og utstyr som ikke er tatt i bruk.

Ingen avvik.

#### 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 lagt ned i sluk med klemring, videre ført opp bak våtromsplater og opp under terskel, H.3,5cm.

Fall 3,5cm fra gulv ved terskel til topp slukrist.

**Merknader:** Nytt bad med våtromsbelegg, som ikke er tatt i bruk.

Ingen avvik.

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

Membranen er fra ca. 2024

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 ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Nytt bad med nye flater og utstyr, som ikke er tatt i bruk.

**Merknader:** Ikke nødvendig med fuktkontroll enda.

## 11. Kjøkken

### 11.1 Kjøkken 1-etasje

#### TG 1 11.1 Kjøkken 1-etasje

Vanninstallasjonen er fra ca. 1980

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

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med skrog fra 1980 med profilerte fronter fra ca.1996 og laminat benkeplate. Oppvaskkum og skyllekum med 1- greps blandebatteri. kjøleskap, komfyr med platetopp og mekanisk avtrekksvifte.

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

Kjøkkenet fremstår i bra stand, og som forventet i forhold til alder og bruksslitasje

### 11.2 Kjøkken i hybel kjeller

#### TG 1 11.2 Kjøkken i hybel kjeller

Vanninstallasjonen er fra ca. 2024

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

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, 1-greps blandebatteri, integrert komfyr, induksjonstopp, mekanisk avtrekksvifte med kullfilter.

**Merknader:** Nytt kjøkken og utstyr, som ikke er tatt i bruk.  
Ingen avvik.

### 11.3 Grovkjøkken 1-etasje

#### TG 1 11.3 Grovkjøkken 1-etasje

Vanninstallasjonen er fra ca. 1980

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.

Grovkjøkken med egen utgang, innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, 2-greps blandebatteri, vaskemaskin med avløp til sluk i gulv under oppvaskkum og tørketrommel.

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



### 12. Andre rom

#### TG 1 12.1 Andre rom

Andre rom fremstår i bra stand.

**Merknader:** Enkelte sår og hakk kan forekomme.  
Generelt vedlikehold.

### 13. VVS

#### TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1980

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

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

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 ingen WC med innebygget sisterner.

Toalett rom med gulvmontert wc.  
 Vannrør av kobber og avløp i plast.  
 Renovert kloakk rør i kjeller 2015 iflg. eier.

**Merknader:** Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser fra vann eller avløpsrør på befaringdagen.  
 Normal levetid for vannrør av kobber før utskifting: 25 til 50år TG2  
 Normal levetid for vannrør av plast/PE/PEX før utskifting: 25 til 75år

#### TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2010  
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
 Berederens plassering er tilfredsstillende.  
 Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder 200L er plassert i kjellerrom med våtromsbelegg med oppbrett vegg og til terskel, med fall på gulv til sluk.

**Merknader:** Ingen avvik på befaringdagen.  
 Normal levetid for Varmtvannsbereder før utskifting: 15-30 år

#### Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

#### TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. 2018/19

Varmepumpe luft til luft.

**Merknader:** Fungerer som den skal iflg. eier.  
 Normal levetid for varmpumpe før utskifting ca. 15år.

#### TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.  
 Boligen har mekanisk ventilasjon.  
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.  
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har ventiler over noen vinduer  
 Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

**Merknader:** Manglende ventiler i yttervegg etter datidens krav.

#### TG 1 13.6 Toalettrom

Toalettrom med gulvsmontert wc, servant med 2-greps blande batteri, speil med lyspunkt over servant, benkeskap under, våtromsplater vegg, belegg på gulv. Panelovn på vegg. Vindu og tak-ess.

**Merknader:** Toalettrom fremstår i bra stand, alder og bruksslitasje tatt i betraktning.

### 14. Garasje – uthus

#### TG 1 14.1 Garasje – uthus

Enkel garasje med betonggulv, stående panel, valmet tak med betongtakstein. Takrenner, nedløp. Garasjeport fra 2018/19 med elektriske portåpnere, dør og vinduer.

**Merknader:** Ingen avvik utover generelt vedlikehold

### 15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

#### 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. Ukjent

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1980

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. Ukjent

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider 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.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

El. anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i vf.

Inntakssikringer er plassert i trapperom kjeller.

Nytt sikringsskap ifbm. hybel i kjeller. Plassert i hybel.

Montert ny måler 17.01.2018 med samsvarserklæring.

Elektronisk dokumentasjon med QR kode i sikringsskap fra Innlandet Elektro AS.

**Merknader:** Ut i fra visuell befarings, ble det ikke avdekket feil eller mangler.

Normal levetid på elektrisk anlegg, før utskifting er 20 til 40år.

Teknisk tilstand på det elektriske anlegget er ikke vurdert, da det bør utføres av en fagkyndig på området.

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

#### VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.



## EIERSKIFTERAPPORT™

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.  
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.  
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

### TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Mangler håndløper på høyre side i trapp ned til kjeller.  
Bruksendring: Hybel er ikke godkjent av kommunen enda. Det skal være godkjent før salg, iflg. eier.

### ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: |   |
|---------------------------------|---|
| 1.1                             | Byggegrunn, fundamenter og grunnmur   |
|                                 | På grunn av alder. Over halvparten av forventet levetid før event. utbedringer er nådd. |
| 1.3                             | Drenering   |
|                                 | Alder drenering, over halvparten av forventet levetid, før event. utskifting er nådd.   |
| 1.4                             | Støttemurer   |
|                                 | P.g.a. merknader over.  |
| 5.1                             | Innvendig Loft  |
|                                 | Det er grunn til å overvåke denne bygningsdelen, samt fjerne svartsopp og saltutslag.   |
| 6.1                             | Terrasser, balkonger, trapper o.l.  |
|                                 | Anmerkning over.  |
| 9.1.3                           | Kjeller med hybel Fuktmåling og ventilasjon   |
|                                 | Merknader over.   |
| 10.1.1                          | Bad 1-etasje Overflate vegger og himling  |
|                                 | Vindu av trematerialer i våtsone.<br>Ingen dokumentasjon.                               |
| 10.1.2                          | Bad 1-etasje Overflate gulv   |
|                                 | Ikke fall til sluk, ingen dokumentasjon og alder på våtromsbelegg.                      |
| 10.1.3                          | Bad 1-etasje Membran, tettesjiktet og sluk  |
|                                 | Forventet brukstid på membran er nådd.  |
| 13.5                            | Ventilasjon   |
|                                 | Merknader over.   |

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3: |   |
|---------------------------------|---|
| 7.1                             | Piper og ildsteder  |
|                                 | Rehabilitering av pipe.   |
|                                 | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.- |

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|  |               |
|--|---------------|
| <b>Meglerfirma</b>   |               |
| Aktiv EM Hamar   |               |
| <b>Oppdragsnr.</b>   |               |
| 1213240188   |               |
| <b>Selger 1 navn</b>   |               |
| Odd Engstad  |               |
| <b>Gateadresse</b>   |               |
| Eivind Engens veg 8  |               |
| <b>Poststed</b>  | <b>Postnr</b> |
| HAMAR  | 2319          |
| Er det dødsbo?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                          |               |
| Avdødes navn   |               |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja               |               |
| Hjemmelshavers navn  |               |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja        |               |
| Når kjøpte du boligen?<br>År   | 1980          |
| Hvor lenge har du eid boligen?   |               |
| Antall år  | 44            |
| Antall måneder   | 3             |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |               |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?   |               |
| Forsikringselskap  | Fremtind      |
| Polise/avtalnr.  | 21489208      |

Document reference: 1213240188

## 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

Initialer selger: OE

1



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

|                  |   |
|------------------|---|
| Svar             | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad                         |
| Beskrivelse      | Badromsplater har jeg selv montert.                                   |
| Arbeid utført av | Husker ikke navnet på vedkommende gulvlegger, for langt tilbake i tid |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

|             |  |
|-------------|--|
| Beskrivelse | Det ble fornyet etter forskriftene den gang og har siden ikke vært noe problem |
|-------------|--|

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

|             |   |
|-------------|---|
| Beskrivelse | Vet egentlig ikke, men det var vel den gang en forsikringssak, rutinene på hvordan det er vet jeg ikke. |
|-------------|---|

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

Nei  Ja

|             |  |
|-------------|--|
| Beskrivelse | Har tidligere hatt problemer med tett kloakk i kjelleren, tilbakeslag 2-3 ganger ( husker ikke helt)Hatt Arnkværn rehab til å spyle rørene. Hadde videofilming ( firma fra Odalen mener jeg å huske) av rørene helt ut til gateplan uten at noen skader på rørene ble funnet Til slutt ble kjellergulvet brutt opp, bettongsåla pigget opp og nye rør lagt med bedre fall. Arbeid gjort av rørlegger Hagen, Brumunddal. Har siden ikke hatt noe problemer med tett kloakk. |
|-------------|--|

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

|                  |   |
|------------------|---|
| Svar             | Ja, kun av faglært  |
| Beskrivelse      | Arbeidet ble gjort pga gjentatte problemer med kloakkavløp. Etter dette arbeidet var ferdig, har det ikke vært noen problemer med kloakken. |
| Arbeid utført av | Rørlegger Hagen, Brumunddal renoverte kloakkrør i kjeller.  |

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

Nei  Ja

|             |  |
|-------------|--|
| Beskrivelse | Det har for mange år siden kommet fukt i kjellerrom i vestlige enden av kjeller. Det kom etter at takrennene frøs tett og alt smeltevann på våren rant over uten at jeg var klar over det før det var vann i nevnte rom, og da mest i boden nordvest. Har siden ført takvann ut på plenen og kjeller har vært tørr siden. I tidlig høst la jeg taknedløp og avløp fra varmepumpa under terrassen. Glemte å koble på røret ut på plenen, og et kraftig regnskyll som da endte ut i taknedløpet, som sluttet 20-30 cm over hushjørnet gjorde at det ble fukt på det rommet og tilstøtende rom. Dette tørket opp ved hjelp av vifteovner. |
|-------------|--|

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

|             |  |
|-------------|--|
| Beskrivelse | Leca røret i pipa er krakelert og pipa er således stengt og ikke i bruk. |
|-------------|--|

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

Nei  Ja

|             |   |
|-------------|---|
| Beskrivelse | Det kom to sprekker i kjellerveggen noen få år etter bygget sto ferdig for 44 år siden. De har vært uforandret siden da. Setningsskade. |
|-------------|---|

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

|                  |  |
|------------------|--|
| Svar             | Ja, kun av faglært   |
| Beskrivelse      | Installert ny el-tavle og lagt opp kurser og gjort arbeid i kjeller og stue og kjøkken. Byttet kontakter og ordnet en jordingsfeil |
| Arbeid utført av | Innlandet Elektro  |

- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 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
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 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  
 Beskrivelse
- 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.

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Odd Engstad    | 870436f36c0ad122fd83100<br>855362fe7189dd645 | 03.11.2024<br>10:13:28 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1213240188

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

# Nabolagsprofil

Eivind Engens veg 8 - Nabolaget Klukehagen/Smeby - vurdert av 45 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| Solvang skole             | 4 min  |
| Totalt 11 ulike linjer    |        |
| 0.3 km                    |        |
| Hamar stasjon             | 6 min  |
| Linje F6, RE10, RE11, R60 |        |
| 2.6 km                    |        |
| Oslo Gardermoen           | 58 min |

## Skoler

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| Solvang skole (1-7 kl.)         | 3 min  |
| 217 elever, 17 klasser          |        |
| 0.3 km                          |        |
| Rollsløkken skole (1-7 kl.)     | 12 min |
| 252 elever, 15 klasser          |        |
| 0.9 km                          |        |
| Greveløkka skole (1-7 kl.)      | 21 min |
| 199 elever, 13 klasser          |        |
| 1.6 km                          |        |
| Børstad ungdomsskole (8-10 kl.) | 6 min  |
| 353 elever, 24 klasser          |        |
| 0.5 km                          |        |
| Ajer ungdomsskole (8-10 kl.)    | 23 min |
| 358 elever, 27 klasser          |        |
| 1.7 km                          |        |
| Hamar katedralskole             | 28 min |
| 1300 elever                     |        |
| 2 km                            |        |
| Wang Toppidrett Hamar           | 8 min  |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

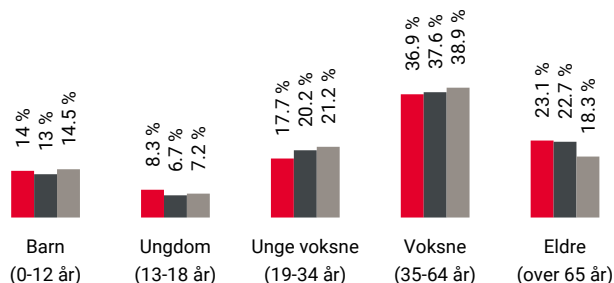
Veldig bra 84/100



## Naboskapet

Godt vennskap 78/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                               |        |
|-------------------------------|--------|
| Lundbo barnehage (1-5 år)     | 7 min  |
| 91 barn                       |        |
| 0.5 km                        |        |
| Solvang barnehage (1-5 år)    | 11 min |
| 45 barn                       |        |
| 0.8 km                        |        |
| Hvitveisen barnehage (1-5 år) | 12 min |
| 61 barn                       |        |
| 0.9 km                        |        |

## Dagligvare


|                   |       |
|-------------------|-------|
| Spar Sannerud     | 3 min |
| Post i butikk     |       |
| 0.3 km            |       |
| Kiwi Mæhlumsløkka | 5 min |
| PostNord          |       |
| 0.4 km            |       |




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



## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel



### Støynivået

Lite støynivå 93/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100





### Gateparkering

Lett 89/100

## Sport

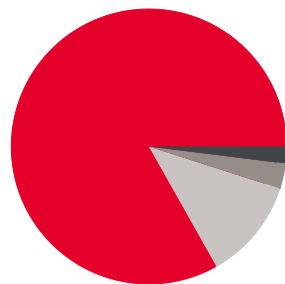
 Solvang skole 2 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.2 km

 Børstad idrettspark 6 min   
Fotball, friidrett 0.4 km

 Ankerskogen svømme-/treningssenter 21 min 

 EVO Hamar 22 min 


## Boligmasse



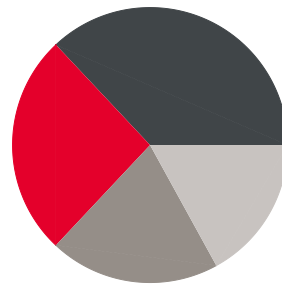
- 84% enebolig
- 2% rekkehus
- 3% blokk
- 12% annet

## Varer/Tjenester

 CC Mart'n 21 min 

 Sykehusapoteket Hamar 21 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn




Flerfamilier



0%

46%

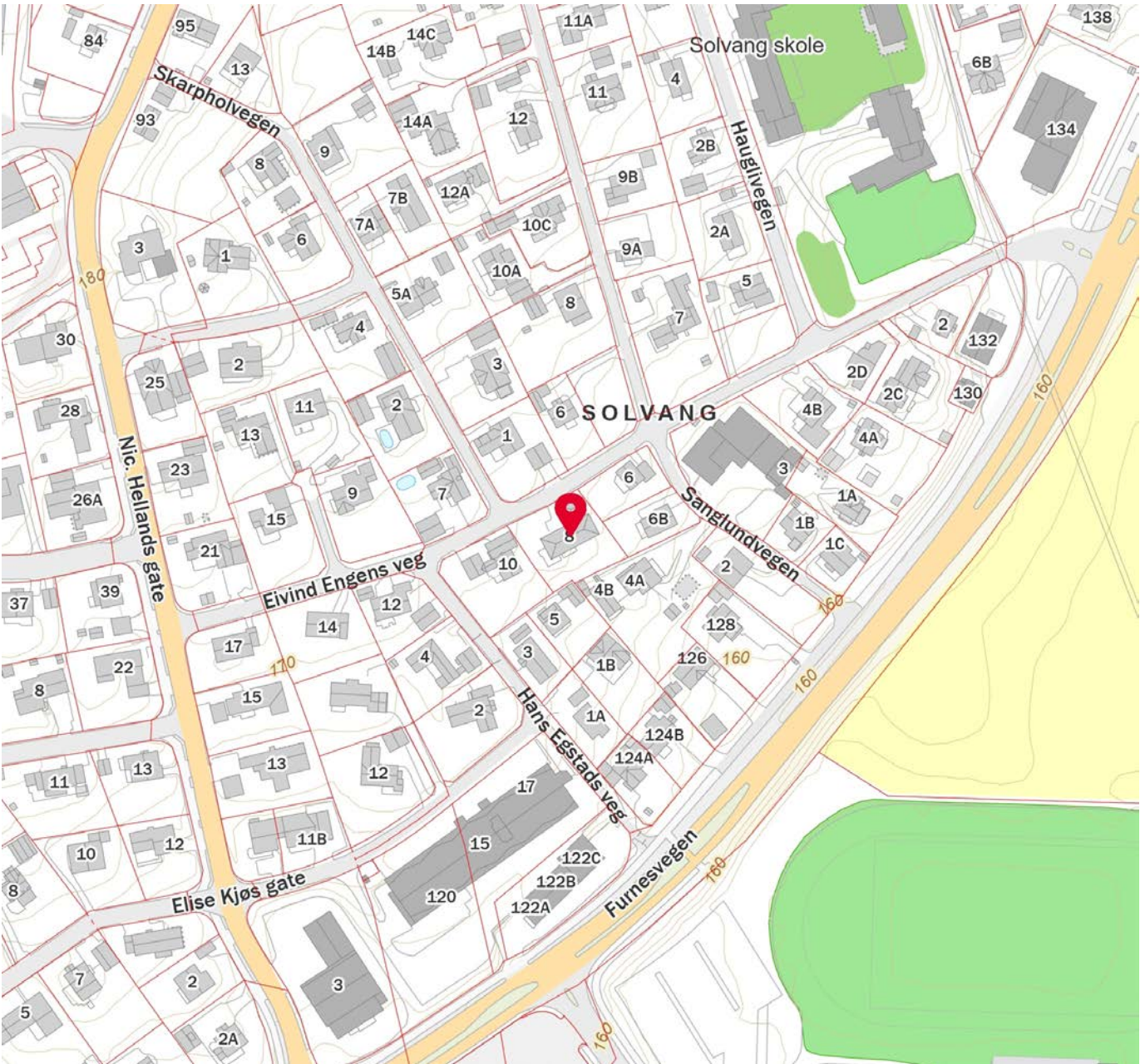
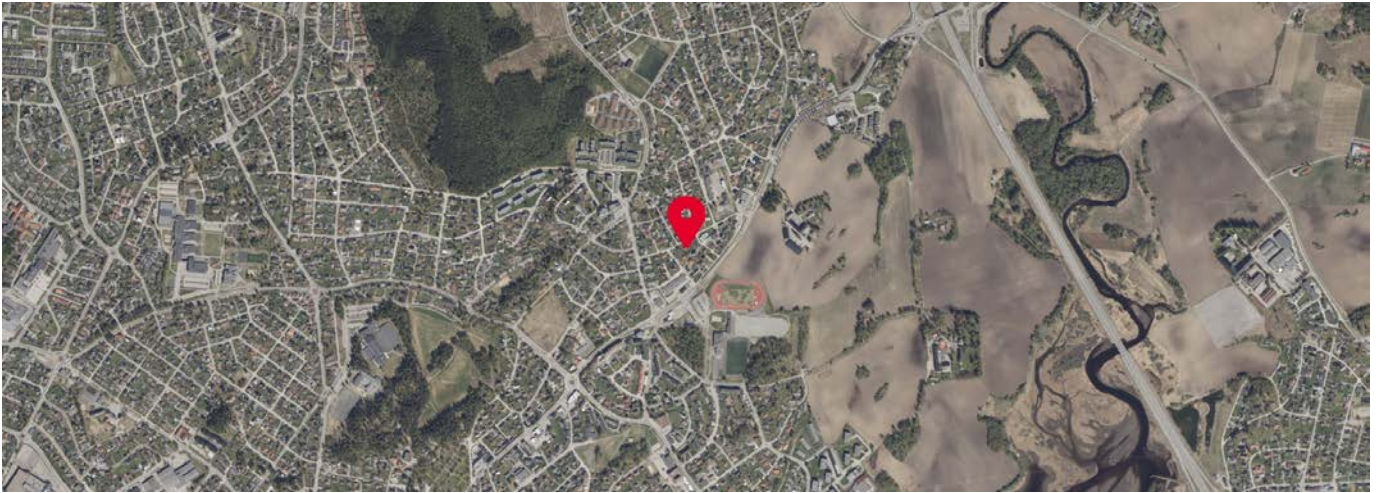
 Klukehagen/Smeby

 Hamar

 Norge

## Sivilstand

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







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel 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 **PLUS**

- 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.

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

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** 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”*

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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)

  
Retts 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 salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret 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 risikoopplysninger 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.

# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktisering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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

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





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

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

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

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

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



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Eivind Engens veg 8  
2319 HAMAR

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Sindre Ilseth Heia

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre