



aktiv.

Østlia 38, 2319 HAMAR

**HAMAR / SMEBY**



Eiendomsmegler

## Sindre Ilseth Heia

**Mobil** 915 95 510

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

### Aktiv Eiendomsmegling Hamar

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

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 3 000 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 76 240,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 3 076 240,-
<b>Felleskostn.:</b>	Kr 2 870,-
<b>Selger:</b>	Berit Ingun Aaslund Terje Aaslund
<b>Salgsobjekt:</b>	Leilighet
<b>Eierform:</b>	Eierseksjon
<b>Byggeår:</b>	2015
<b>BRA-i/BRA Total</b>	71/91 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	50.2 m <sup>2</sup>
<b>Gnr./bnr./snr.</b>	Gnr. 4, bnr. 133, snr. 18
<b>Oppdragsnr.:</b>	1213240189

# Ditt nye hjem?

## Velkommen til Hamar og Østlia 38!

En lys, pen og lettstelt 3-roms selveierleilighet fra 2015 med solrik terrasse og hage. Leiligheten ligger i byggets 1. etasje, og har en gjennomgående og god planløsning. Gjennomgående god standard med vannbåren gulvvarme, skjult elektrisk anlegg og balansert ventilasjon. Fra stuen har du utgang til en stor og solrik terrasse mot syd og egen hage opparbeidet med plen, hekk og gjerde. I tillegg disponerer leiligheten en biloppstillingsplass på ca. 15m<sup>2</sup> med elbil-lader i felles carportanlegg, samt en utvendig bod på ca. 5m<sup>2</sup>.

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



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	32
Tilstandsrapport .....	34
Egenerklæringsskjema .....	49
Nabolagsprofil .....	53
Budskjema .....	63

# Om eiendommen

## Om boligen

### Arealer totalt

BRA - i: 71 m<sup>2</sup>

BRA - e: 20 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 91 m<sup>2</sup>

TBA: 34 m<sup>2</sup>

### Leilighet

1. etasje

BRA-i: 71 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Vindfang, gang, stue, kjøkken, 2 soverom, badrom og bod/teknisk rom.

TBA: 34 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Terrasser.

### Carport

BRA-e: 15 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Parkeringsplass i felles carportanlegg.

### Utvendig bod

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Utvendig bod.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er målt med laser.

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

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

### **Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt for denne seksjonen på ca. 50,2m<sup>2</sup> som er tinglyst som tilleggsdel grunn. Flat tomt opparbeidet med plen, hekk og gjerde.

Felles eiertomt for sameiet på ca. 9 077,8m<sup>2</sup>. Fellestomten er opparbeidet med plen, lekeapparater og asfaltert adkomstvei.

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

### **Beliggenhet**

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

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

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

sommerhalvåret er Mjøsfronten åpen på fine dager med uteservering av både god mat og drikke.

For de minste barna er det ca. 800 meter til Solvang barnehage. Det er ca. 1,1 km til Klukhagen barnehage og til Solvang barneskole. Fra eiendommen er det ca. 1,7 km til Børstad ungdomsskole og ca. 2,2 km gange til Hamar katedralskole.

## **Bygningssakkyndig**

Hoberg Takst

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Yttervegger av trekonstruksjoner. Kledningen/liggende trepanel. Det ble registrert lufting og musebånd i nedre del av kledningen der dette ble kontrollert. Konstruksjonen er antatt isolert med mineralull. Vinduer 3-lags isolerglass, ytterdør med glassfelt, terrassedør med 3-lags isolerglass med ramme av tre. Vannbord med beslag over og under vinduer. Beslag under dørterskel. Terrasse oppført av normalt solide impregnerte trematerialer, ved inngangspartiet og ut mot hagen.

Saltak konstruksjon med tekking av betong takstein. Antatt lufting i konstruksjonen via raft. Det antas at konstruksjonen er isolert med mineralull. Vindskier, isbordbeslag og utstikk i gavler og raft i treverk. Luftehatt i metall og snøfangere. Boligen har ikke pipe. Undertak av antatt OSB-plater, papp, sløyfer og lekter av treverk og betongtakstein. Takrenner, forkantbeslag og nedløp i metall med utkast til terreng.

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

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

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

\* Bad/vaskerom: Membran, tettesjiktet og sluk: Det ble fuktkontrollert med egnet kontrollutstyr, uten å registrere for høye fuktverdier. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser og list ved terskel. Denne type destruktive undersøkelser blir ikke foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av smøremembran er benyttet som fuktsikring under flis i denne

konstruksjonen. Forventet brukstid/levetid på membran trevegg er ca.10 til 20 år.  
Forventet brukstid/levetid på membran betong/sparkel gulv 10 til 30år.  
Dokumentasjon på membranarbeider ble ikke fremlagt. TG2 pga. mangelfull dokumentasjon.

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

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Har fått rensset sluk i vaskeservant og dusj.

2.1. Redegjør for hva som ble gjort:

Beskrivelse: 2024. Se opplysninger ovenfor.

2.3. Hvem er arbeidet utført av?

Beskrivelse: Hamar rørleggerbedrift v/rørlegger.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Skiftet bryter og armatur på lamper over kjøkkenbenk.

11.1. Hvem er arbeidet utført av?

Beskrivelse: Edvardsen elektro.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil idag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Innstalert i garasje. Ikke brukt.

### **Innhold**

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder:

Entré, gang, stue med utgang til terrasse og hage, kjøkken, 2 soverom, badrom og bod/teknisk rom.

I tillegg disponerer leiligheten en biloppstillingsplass på ca. 15m<sup>2</sup> med elbil-lader i

felles carportanlegg, samt en utvendig bod på ca. 5m<sup>2</sup>.

### **Standard**

Takstmann sin overordnet faglig vurdering av eiendommen:

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

### **Innbo og løsøre**

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

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

### **Parkering**

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass på ca. 15m<sup>2</sup> med elbil-lader i felles carportanlegg.

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

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

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

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

### **Radonmåling**

Det er ikke kjent om det er radonsperre i konstruksjonen, eller om det er foretatt radonmåling.



### **Diverse**

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2017, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2037.

## Energi

### **Oppvarming**

Oppvarming med vannbåren varme i alle gulv, termostatstyrt. Flexit balansert ventilasjonsanlegg er plassert på teknisk rom/bod.

### **Energikarakter**

C

### **Energifarge**

Grønn

### **Info energiklasse**

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

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 000 000

### **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr. 37 301,68,- i 2023. I disse inngikk eiendomsskatt og vann- og avløpsgebyr.

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
- \* Eiendomsskatt: Kr. 10 316,-

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

**Formuesverdi primær**

Kr 1 014 208,- per 31.12.2022.

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 853 989,- per 31.12.2022.

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Sameierbrøk**

71/3654

**Felleskostnader inkluderer**

Kr. 2 870,- per måned.

Felleskostnader inkluderer:

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

Herav:

Kr. 2 014,- Felleskostnader

Kr. 526,- Kabel-TV

Kr. 330,- Vedlikeholdsfond

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid, og justeres normalt etter sameiets faktiske kostnader. Felleskostnadene ble sist gang justert den 01.02.2024.

**Andel fellesformue**

Kr 21 124,- per 31.12.2023.

# Sameiet

## Sameienavn

Boligsameiet Solvangtunet

## Organisasjonsnummer

815109562

## Om sameiet

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

## Større vedlikehold og rehabilitering:

2018: Utvending beising av bygningsmasse.

2016: Molok satt ned.

## Fremtidige planer:

1. Utvendig overflatebehandling av husene antas nødvendig tidligst i 2028. Her må det gjøres årlige vurderinger. Glansfall eller fargeendringer er indikasjoner på at det er behov for vedlikehold. Det ble benyttet Jotun Optimal ved siste vedlikehold i 2018. Sameiets avsetning til vedlikehold gjennom innkrevde felleskostnader er ment å dekke dette fremtidige behovet.
2. Utbedring av utvendige råteskader (noen leiligheter har fått forekomst av mindre råteskader på rekkverk på balkong. Utbedring av innmeldte skader ble utført høsten 2023 til en samlet kostnad av kr. 30 359,- Vi antar at det også i 2024 og i årene fremover vil ligge på tilsvarende beløp, eventuelt noe høyere. Forekomster bør utbedres hvert år – da vil vi ha bedre kontroll. Vi kommer derfor til å ha en befaring med snekker i sommer for å se an omfanget for året.
3. Overflatebehandle (beise/male) treverk i lekestativer. Dette er planlagt å ta under dugnaden i 2024.
4. Høsten 2022 gikk en sløyfe av utebelysning i svart. Dette viste seg å være forårsaket av innvendige maurtuer (i lyktestolpene). Det bør utredes om dette er noe som vil kreve tiltak.. Dette er fremdeles utestående, og vi ser an i 2024.
5. Oppgradering av kapasitet på ladeanlegg (inkl.sikringsskap). Per i dager kapasiteten tilstrekkelig med det antall biler som nå lader. Fortsatt tåler anlegget en del flere biler før oppgradering blir nødvendig. Dette vil merkes på ladehastighet. Per april 2024 har det fremdeles ikke oppstått et behov for dette. Antallet som lader har vært relativt stabilt siden ladeanlegget ble installert. Det er ikke vurdert en slik oppgradering i 2023.

## Lånebetingelser fellesgjeld

Per salgsoppgavedato har sameiet har ingen lån og ingen planlagte låneopptak.

**Forkjøpsrett**

Ingen forkjøpsrett.

**Forsikringsselskap**

Gjensidige forsikring

**Polisenummer**

87812070

**Regnskap/budsjett**

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

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

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

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var kr. 990 683,- per 31.12.2023, og viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

**Styregodkjennelse**

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

**Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

**Dyrehold**

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

**Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnader må påregnes i sameier.

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 4, bruksnummer 133, seksjonsnummer 18 i Hamar kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eierseksjonen:

\* Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 28.08.2014, dagboknummer 721057.

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

nettstasjon.

\* Erklæring/avtale, tinglyst den 14.09.2015, dagboknummer 837621. Rettighetshaver: Allmenheten. Rettigheten til allmenn ferdsel. Kan ikke slettes uten samtykke fra Hamar kommune.

\* Seksjonering, tinglyst den 30.01.2015, dagboknummer 87053. Opprettet seksjoner: SNR: 18. Formål: Bolig. Tilleggsdel: Bygning og grunn. Sameiebrøk: 71/3654.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Terrassen er i dag større enn hva den er på tegningene, eller synes innholdet i disse å være i samsvar med dagens bruk.

### **Vei, vann og avløp**

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

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av detaljreguleringsplan for "Solvangtunet" fra 2014. Reguleringsformål for eiendommen er konsentrert småhusbebyggelse (5 245m<sup>2</sup> og 1 205m<sup>2</sup>), øvrige kommunaltekniske anlegg (29m<sup>2</sup>), renovasjonsanlegg (38m<sup>2</sup> og 83m<sup>2</sup>), annen veggrunn - grøntareal (162m<sup>2</sup>), parkeringsplasser (949m<sup>2</sup> og 1 262m<sup>2</sup>) og lekeplass (1 013m<sup>2</sup> og 135m<sup>2</sup>). Det gjøres oppmerksom på at 602m<sup>2</sup> av eiendommen ligger i hensynsone H410\_ for krav vedrørende infrastruktur, og 73m<sup>2</sup> av eiendommen ligger i hensynsone H140\_ for frisikt.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar kommune 2018-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til at reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsone H410\_ for krav vedrørende infrastruktur og hensynsone H330\_ for radon, mens 6 075m<sup>2</sup> av eiendommen i hensynsone H810\_17 for krav om felles planlegging og 1 968m<sup>2</sup> av eiendommen i gul hensynsone for støy (H220\_).

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

### **Adgang til utleie**

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

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

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

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

### **Kommentar odelsrett**

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, 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**

Salgsoppdrag

3 000 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

75 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

76 240 (Omkostninger totalt)

86 640 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

89 440 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 076 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 086 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 089 440 (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 MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 1,7% av salgssummen, ved gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr. 6.250,-), markedspakke (kr 20.000,-) samt innhenting av opplysninger (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](mailto:sindre.ilseth.heia@aktiv.no) / Tlf: 915 95 510

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

### **Salgsoppgavedato**

21.10.2024



Velkommen til Hamar og Østlia 38! En lys, pen og lettstelt 3-roms selveierleilighet fra 2015 med solrik terrasse og hage.



Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og har adkomst via et overbygget inngangsparti med en koselig terrasse. Det er montert utebelysning, stikkontakt og ringeklokke.



Når du entrer leiligheten kommer du inn i en praktisk entré med mørkt belegg på gulv, vannbåren gulvvarme, glatte malte overflater og skjult elektrisk anlegg.



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



Fra stuen har du utgang til en stor og solrik terrasse mot syd.



Terrassen er delvis overbygget og har god plass til flere ulike sittegrupper etter eget ønske og behov. Det er også montert utebelysning og stikkontakt.



Eiet tomt for denne seksjonen på ca. 50,2m<sup>2</sup> som er tinglyst som tilleggsdel grunn. Hagen er opparbeidet med plan og innhegnet med hekk og gjerder.



Stuen har flere store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lys. Alle vinduene har 3-lags isolerglass og brede vinduskarmer for planter og dekor.



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



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



Lys og pen kjøkkeninnredning fra 2015 med god skap- og benkeplass. Innredningen har lyse profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum.

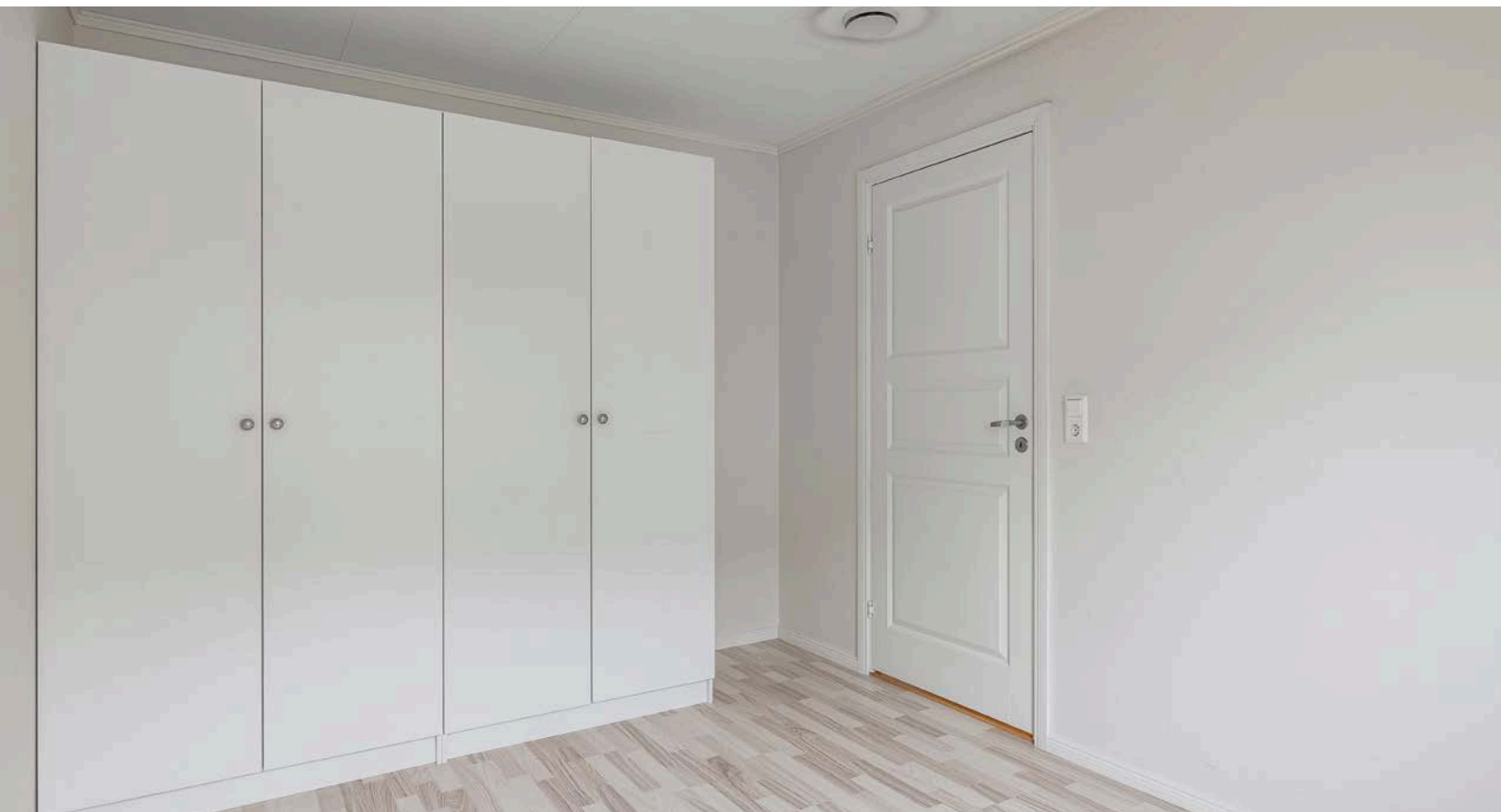


Stuen har god standard fra 2015 med laminatgulv med vannbåren gulvvarme, glatte lysmalte overflater med en fin kontrastvegg og skjult elektrisk anlegg.





Leiligheten har et lyst og innbydende hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord.



På soverommet er det god oppbevaringsplass i flere garderober som medfølger i handelen.



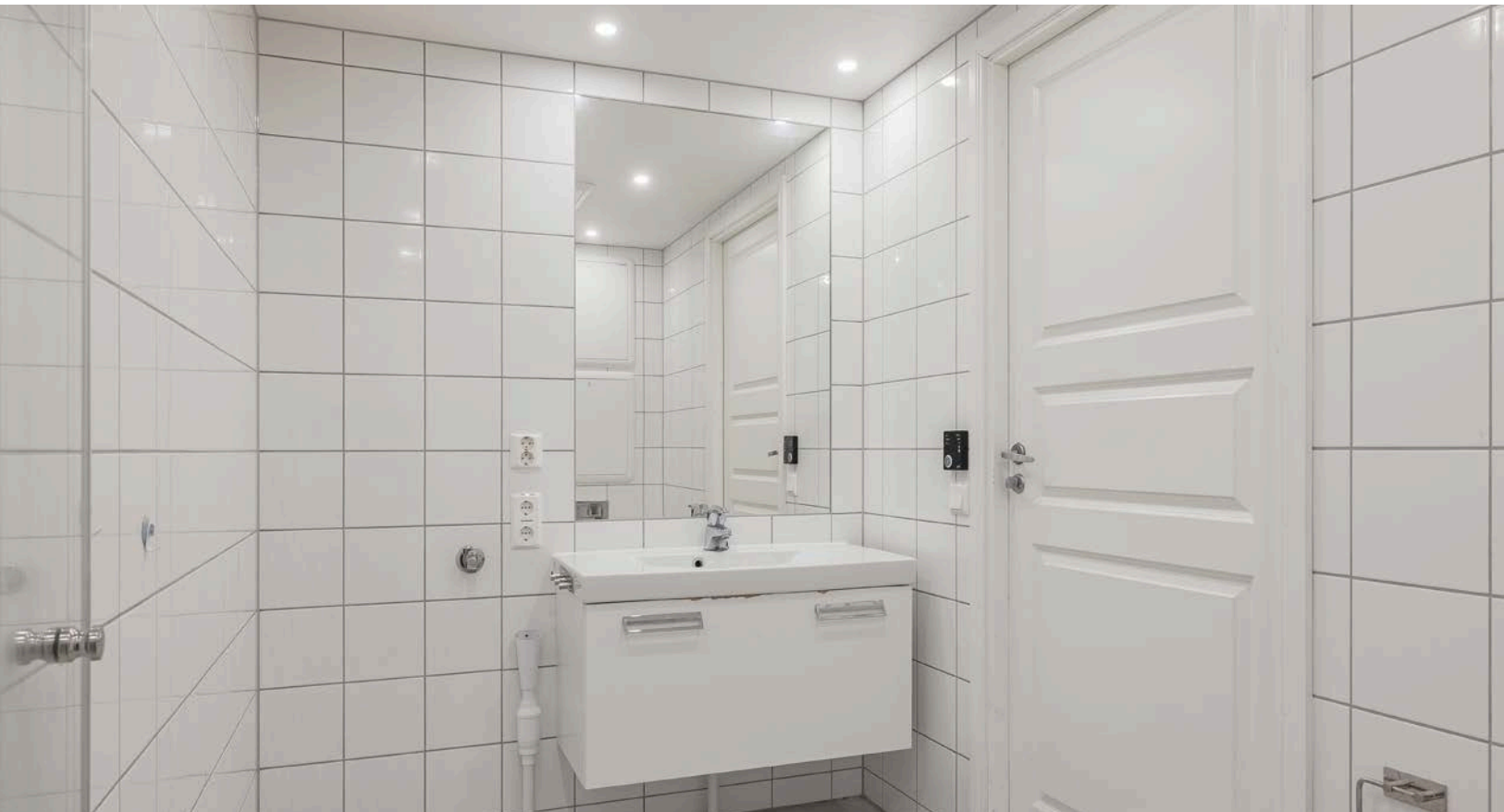
Soverom 2 er et lyst og fint rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.



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



Leiligheten har vannbåren gulvvarme i alle rom. Det er også balansert ventilasjon som sørger for et godt inneklima.



Lyst og moderne badrom fra 2015 med lyse fliser på gulv og vegger, deilig gulvvarme, downlights i himlingen og balansert ventilasjon. I hjørnet er det plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel over om ønskelig.



Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant og stort speil over, dusjnise med glassdør og vegghengt toalett.



Leiligheten disponerer en utvendig sportbod på ca. 5m<sup>2</sup> på enden av bygget.



I tillegg disponerer leiligheten en biloppstillingsplass på ca. 15m<sup>2</sup> med elbil-lader i felles carportanlegg.

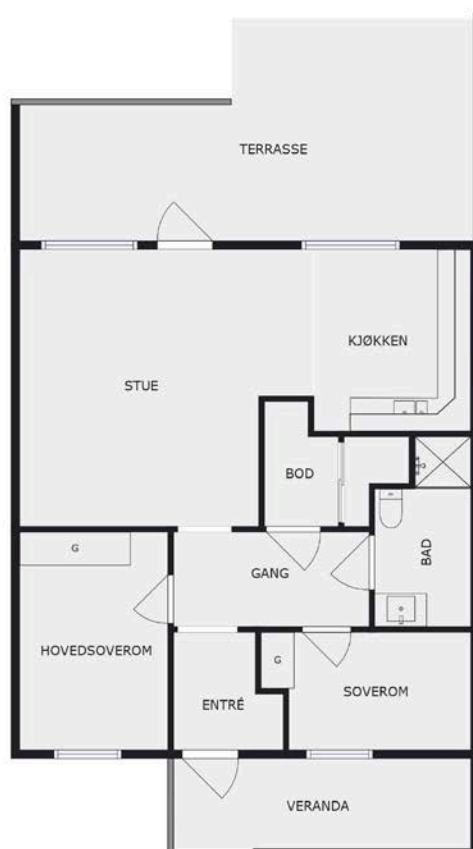


El-/hybridbiler skal lades via egen lader og det betales for dette etterskuddsvis etter en egen sats.



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

# Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



# Vedlegg

Salg  
Østlia 38  
2319 2319



Energimerke

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:  
Takstmann  
**Arild Hoberg**  
Dato: 10/10/2024

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 analyse er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

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

### LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

### VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

### KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

### PIPER OG ILDSTEDER:

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

### ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

### MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <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:4, Bnr: 133
<b>Hjemmelshaver:</b>	Berit Ingunn Aaslund og Terje Aaslund
<b>Seksjonsnr:</b>	18
<b>Festenr:</b>	
<b>Andelsnr:</b>	
<b>Tomt:</b>	Fellestomt 9069m2 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Offentlig
<b>Vann:</b>	Offentlig
<b>Avløp:</b>	Offentlig
<b>Regulering:</b>	Bestemmelser til detaljreguleringsplan for Solvangtunet.
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Kr.37302,- i 2023
<b>Forsikringsforhold:</b>	Fremtind innboforsikring
<b>Ligningsverdi:</b>	1 014 208
<b>Byggeår:</b>	2015

**BEFARINGEN:**

<b>Befaringsdato:</b>	03.10.2024
<b>Forutsetninger:</b>	Sol, ca.10 grader og pent vær.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Berit Ingunn Aaslund og Terje Aaslund
<b>Tilstede under befaringen:</b>	

**Fuktmåler benyttet:**

Protimeter MMS3

**OM TOMTEN:**

Flat tomt opparbeidet med plen, hekk og gjerde. Asfaltert felles adkomst vei, fellesareal med plen og lekeapparater.

**OM BYGGEMETODEN:**

Støpt plate på mark, yttervegger i bindingsverk med liggende trepanel, saltak av trekonstruksjoner, tekket med betong takstein. Det er ikke kjent om det er radonsperre i konstruksjonen, eller om det er foretatt radonmåling.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

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

**ANNET:**

Oppvarming med vannbåren varme i alle gulv, termostatstyrt.  
Flexit balansert ventilasjonsanlegg, er plassert på teknisk rom/bod.  
Røykvarsler, pulverapparat og vanntåkesystem med fordelerskap i himling på badet.  
Sentralstøvsuger er plassert på teknisk rom/bod.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Følgende dokumenter ble fremlagt:

- El.kontroll 2017.
- Godkjente tegninger av bolig, bod og carport anlegg.
- Ferdigattest.
- Tinglyst dokument - frittstående nettstasjon (Eidsiva nett AS og Solvang Eiendom 1 AS).
- Tinglyst dokument - erklæring (rettighet til allmenn ferdsel på privat grunn).
- Tinglyst dokument - Seksjonering.
- Kommuneplan 2018 - 2030.
- Utomhusplan.
- Hamar kommune Info vann og avløp.
- Vegstatuskart for eiendom 3403 - 4/133/18.
- Fritekst.
- Grunnkart.
- KDP kulturminner tekstdokument...
- Ortofotorapport.
- Oversiktsrapport.
- Planopplysninger.
- Reguleringsplankart.
- Årsmøte 2024 Innkalling / Årsrapport / Regnskap.
- Protokoll til årsmøte 2024 for Boligsameiet Solvangtunet.- Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2022 for Boligsameiet Solvangtunet.
- Vedtekter for boligsameiet Solvangtunet.
- Husordensregler.
- Utskrift basert på matrikkeldata.

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

Vegger består av malte slette flater, bad med keramiske fliser.  
Tak består av hvite plater.  
Gulv består i hovedsak av laminat, belegg i vf og keramiske fliser bad.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Noe småskader/slitasje på dør til teknisk rom/bod og dør til bad.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg av bolig.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Bygd terrasse plating ved egeninnsats.

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**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	71				66	5
Terrasse				34		
<b>SUM BYGNING</b>	71			34	66	5
<b>SUM BRA</b>	71					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Carport		15				15
Utvendig bod		5				5
<b>SUM BYGNING</b>		20				20
<b>SUM BRA</b>						

**BRA-i:**

Kjøkken, stue, sov x 2, gang, bad, vf og bod/teknisk rom.

**BRA-e:**

Carport og utvendig bod.

**MERKNADER OM AREAL:**

Areal er målt med laser.

**GARASJE / UTHUS:**

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

**BYGGMESTER:**

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

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

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

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Arild Hoberg**

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

10/10/2024

Arild Hoberg

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

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

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

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

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

**Merknader:** Ingen tegn til setninger eller avvik.

**Ingen 1.2 Krypekjeller**

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 1 1.3 Terrengforhold**

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

**Merknader:** Nedgravd dressystem er ikke synlig. Det er ikke mulig å kontrollere dreneringen på innside av boligen, da boligen ikke har noen kjeller. Det antas at drenering/drenerende massene fungerer tilfredsstillende, da det ikke er noen nevneverdige planhetsavvik i boligen.  
Det foreligger ingen dokumentasjon på event. drenering.

**2. Yttervegger****TG 1 2.1 Yttervegger**

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

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

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

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

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

**Merknader:** Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll. kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen forhøyede fuktverdier, sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Ytterveggene fremstår i god stand på befaringdagen.  
Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.  
Normal periodisk vedlikehold for trepanel 4 - 8år.

**3. Vinduer og ytterdører****TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører**

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer 3-lags isolerglass, ytterdør med glassfelt, terrassedør med 3-lags isolerglass med ramme av tre.  
Vannbord med beslag over og under vinduer. Beslag under dørterskel.

**Merknader:** Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer og dører i boligen, Ingen avvik. Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringdagen.



For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.  
 Normale vedlikeholds intervaller: Maling av trevinduer 2 - 6år.

#### 4. Tak

##### TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak konstruksjon med teking av betong takstein. Antatt lufting i konstruksjonen via raft. Det antas at konstruksjonen er isolert med mineralull. Vindskier, isbordbeslag og utstikk i gavler og raft i treverk. Luftehatt i metall og snøfangere. Boligen har ikke pipe.

**Merknader:** Takkonstruksjonen er ikke kontrollert p.g.a. mangelfull tilkomst. Tilkomst til loft fra annen boenhet. TGiu Utvendig bygningsdeler er befart fra bakkeplan.

Betongtakstein fremstår i god stand uten nevneverdig med mose.

Det som er befart i fra bakkeplan, fremstår i normal god stand på befaringsdagen. TG1

##### TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2015

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

Fallet vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist avvik på sluk eller renner.

Det er påvist overløp.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak av antatt OSB-plater, papp, sløyfer og lekter av treverk og betongtakstein. Takrenner, forkantbeslag og nedløp i metall med utkast til terreng.  
 TG1 Det er ikke pipe i boligen.

**Merknader:** Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking. TGiu

#### 5. Loft

##### TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er antatt innredet samtidig som boligen ble bygget.

**Merknader:** Tilkomst til loft er fra en annen boenhet. Antatt lufting av konstruksjonen via raft. Konstruksjonene er antatt isolert med mineralull. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep.

#### 6. Balkonger, verandaer og lignende

##### TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

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

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

**Merknader:** Det ble ikke observert tegn til råte eller svikt i konstruksjonen.  
 Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad/vaskerom

#### TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.  
 Det er ventiler som kan åpnes.

Keramiske fliser på vegg og takplater i himling. Innredning med skuff og heldekkende servant med 1- greps blandebatteri og speil over servant. Dusjnise med glassdør, dusjgarnityr og 1-greps blandebatteri. Vegghengt toalett, vaskemaskin og tørketrommel.

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.  
 Fordelerskap for vannbåren varme og vanntilførsel.  
 Fordelerskap for vanntåkesystem i himling.

**Merknader:** Det ble registrert avrenningsspalte (siklemikk) for lekkasjevann under toalett.  
 Front skuff har fuktskader, denne skal skiftes. Det er bestilt ny front.  
 Ingen feil eller mangler utover vanlig vedlikehold.

#### TG 1 7.1.2 Overflate gulv

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

Keramiske fliser på gulv med vannbåren varme.  
 Det ble registrert tilstrekkelig fall fra topp slukrist i dusj til gulv ved terskel (ca.3,0cm).

**Merknader:** Det ble ikke avdekket hul lyd under flisene eller skader på overflatene.  
 Det ble ikke avdekket feil eller mangler utover vanlig vedlikehold.

#### TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015

- 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.

Sluk med fastskrudd slukrist.

**Merknader:** Det ble fuktkontrollert med egnet kontrollutstyr, uten å registrere for høye fuktverdier. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser og list ved terskel. Denne type destruktive undersøkelser blir ikke foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterappor. Det forutsettes/forventes at bruk av smøremembran er benyttet som fuktsikring under flis i denne konstruksjonen. Forventet brukstid/levetid på membran trevegg er ca.10 til 20 år. Forventet brukstid/levetid på membran betong/sparkel gulv 10 til 30år. Dokumentasjon på membranarbeider ble ikke fremlagt.



## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2015

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 profilerte fronter og laminat benkeplate.

Oppvaskkum med 1- greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Komfyrvakt, komfyr med kokeplater og integrert oppvaskmaskin, waterguard, kjøøl og fryseskap. Mekanisk avtrekk over kokeplate.

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

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

## 9. Rom under terreng

**9.1 Ingen rom under terreng****Ingen 9.1.1** Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****Ingen 9.1.2** Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****Ingen 9.1.3** Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****10. VVS****TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2015

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

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

Vannmåler og stoppekran er plassert i teknisk rom/bod.

Stoppekran er testet og fungerer som den skal.

**Merknader:** Dokumentasjon på anlegget ble ikke fremlagt.

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

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

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

Forventet levetid på avløpsrør PVC før utskifting 25 til 75år

**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereider

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

**Merknader:** Hovedinntak for fjernvarmeanlegg i egen bod på fellesområdet.

### TG 1 10.3 Vannbåren varme

Rørene er ikke synlige og tilgjengelige.

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Rørene vurderes som ok i forhold til alder.

Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.

Det er ikke påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Det er vannbåren varme i alle rom, med fjernvarmesentral på teknisk rom med sluk og fordelerskap på badet med avrenning fra event. lekkasjevann til sluk.

**Merknader:** Det ble ikke registrert feil eller mangler på befaringsdagen.

### TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2015

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

**Merknader:** Ingen merknader på befaringsdagen.

### TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2015

Det var sist inspisert i 2024

Det var rengjort i 2024

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert Flexit ventilasjonsanlegg.

Ventilasjonsaggregatet befinner seg på teknisk rom/bod.

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

Mekanisk avtrekk på kjøkkenvifte.

**Merknader:** Skifter filter to ganger hvert år.

Ventilasjonsanlegget ble sist inspisert 2024 og filter blir skiftet 2 ganger hvert år iflg. eier.

Det ble ikke avdekket feil eller mangler på befaringsdagen

## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

## EIERSKIFTERAPPORT™

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.  
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2017 Resultatet var tilfredsstillende.  
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.  
Det elektriske anlegget ble installert i 2015  
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp 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 observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.  
Kabler er tilstrekkelig festet.  
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.  
I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.  
Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

400volt elektrisk anlegg.  
Sikringsskap med kursfortegnelse, overspenningsvern og jordfeil automater er plassert på teknisk rom/ bod.  
Hovedsikring 4x32A.  
El. billader i carport.  
Antatt utvendig inntakssikring skap ble ikke registrert.

---

**Merknader:** 2024 - kortslutning i bryter på kjøkkenet, som ble utbedret. Det ble også skiftet armatur på lamper over kjøkkenbenk. Dette ble utført av Edvardsen elektro as. Dokumentasjon med samsvarserklæring ligger på boligmappe.  
Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på El. anlegget fra 2015.  
Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen, eller andre visuelle feil eller mangler.  
Det lokale el-tilsynet (DLE) hadde tilsyn 2017, ingen feil eller mangler.  
Normal levetid for elektrisk anlegg før utskifting er 20 - 40 år.  
Teknisk tilstand på det elektriske anlegget er ikke vurdert, da det bør utføres av en fagkyndig på området.  
Vi anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

---

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.  
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.  
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.  
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

## TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

---

Felleskostnader kr.2870,-/mnd. Herav: Felleskostnader 2.014,- Vedlikeholdsfond 330,- Kabel-tv 526,-  
Boligselskap: 4217, Boligsameiet Solvangtunet, Organisasjonsnr: 815.109.562

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

---

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

7.1.3 Bad/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

Mangelfull dokumentasjon.



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma **ALTIIV EIENDOMSMEGLING HAMAR AS** Oppdragsnr. **1213240189**

Adresse **Østlia 38**

Postnr.  Sted

Er det dødsbo?  Nei  Ja  
Salg ved fullmakt?  Nei  Ja  
Har du kjennskap til eiendommen?  Nei  Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen? **2019** Hvor lenge har du bodd i boligen? **5** År  Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd?  Nei  Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? **Gjensidige** Police/avtalenr. **87812070**

Selger 1 Fornavn **Terje** Etternavn **Aaslund**  
Selger 2 Fornavn **Berit Ingvor** Etternavn **Aaslund**

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?**  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**  
 Nei  Ja Beskrivelse **Har fått renovert sluk i vaskeservant og dørsj**
- Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:** **2024 Se opplysninger ovenfor**  
Beskrivelse
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?**  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**  
Beskrivelse **Hammar Rørlegger bedrift 4 rørlegger.**
- Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Er forholdet byggemeldt?**  Nei  Ja
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?**  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**  
 Nei  Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
 Nei  Ja Beskrivelse
6. 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
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
 Nei  Ja Beskrivelse *skiftet bryter og armaturer på lamper over kjøkkenbenk*
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse *Edvardsen Elektro*
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja Kommentar *Innstallert i garasje. Ikke brukt*
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
 Nei  Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
 Nei  Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?  
 Nei  Ja Beskrivelse  Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:  
 Nei  Ja Beskrivelse

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

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

**TILLEGGSKOMMENTAR** (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dersom selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 11/10-2024

Sted Hamar

Signatur selger 1:

Berit Ingrid Aaslund

Signatur selger 2:

Torgeir Aaslund

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4

# Nabolagsprofil

Østlia 38 - Nabolaget Klukehagen/Smeby - vurdert av 45 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

Lottenvegen Linje B22	5 min 0.4 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	7 min 3.3 km
Oslo Gardermoen	1 t

## Skoler

Solvang skole (1-7 kl.) 217 elever, 17 klasser	13 min 1.1 km
Rollsløkken skole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser	24 min 1.9 km
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.) 353 elever, 24 klasser	21 min 1.7 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 358 elever, 27 klasser	6 min 3 km
Hamar katedralskole 1300 elever	7 min 3.3 km
Wang Toppidrett Hamar	8 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

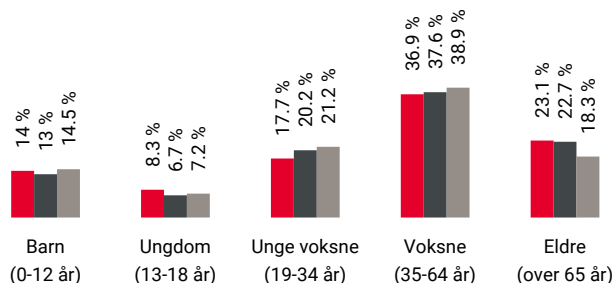
Veldig bra 84/100



## 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

Solvang barnehage (1-5 år) 45 barn	10 min 0.8 km
Klukhagan barnehage (1-5 år) 60 barn	15 min 1.1 km
Stavsberg barnehage (0-5 år) 54 barn	21 min 1.5 km


## Dagligvare


Kiwi Mæhlumsløkka PostNord	14 min 1.1 km
Spar Sannerud Post i butikk	16 min 1.3 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

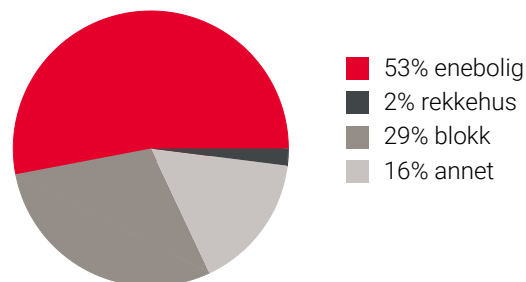
 Helleveien ballplass 4 min   
Ballspill 0.4 km

 Vangbana kunstgressbane 9 min   
Fotball 0.7 km


 EVO Hamar 6 min 

 Fønix CC stadion 6 min 

## Boligmasse

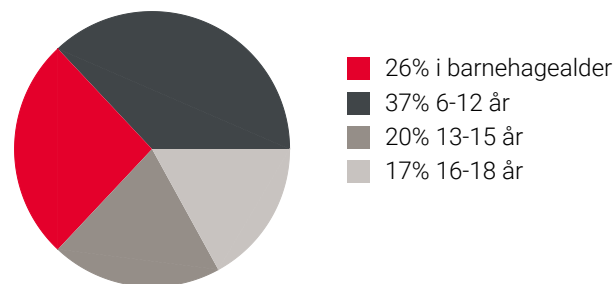


## Varer/Tjenester

 Olrud City 5 min 

 Apotek 1 Olrud 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn




Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 46%

 Klukehagen/Smeby

 Hamar

 Norge

## Sivilstand

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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

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

  
Rettt skal være rett. For alle.



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

### **Egenandel**

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

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

### **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**


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

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

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

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



# 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: Østlia 38  
2319 HAMARMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Sindre Ilseth HeiaTelefon: 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