

Vestsivegen 68 E, 2406 ELVERUM

**Moderne og pen bolig fra 2021.
Stor og solrik terrasse!**



Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, utleievirksomhet, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Vi megler frem dine verdier.

aktiv.
Tar deg videre

aktiv.



Drømmer du om en enkel hverdag med gangvei til nærmest alt bør du absolutt oppleve denne lekre boligen i Vestsivegen 68 E. Velkommen til en hyggelig visning!





Eiendomsmegler
Inger Anne Stene

Mobil 924 08 140
E-post inger.anne.stene@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum
Storgata 15, 2405 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 3 050 000,-
Omkostn.: Kr 89 292,-
Total ink omk.: Kr 3 139 292,-
Selger: Terje Tellefsen
Ingeborg K. Fridriksson

Boligtype: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2020
BRA/P-rom: 88/84 m²
Gnr./bnr. 13/34
Oppdragsnr.: 1211230179

Ditt nye hjem?

Velkommen til Vestad og Vestsivegen 68 E!

Lekker del av tomannsbolig fra 2021 med gode kvaliteter og kort gangvei til det meste i Elverum. Boligen har et gjennomgående og helhetlig preg, samt moderne farge- og materialvalg som gjør at du kan flytte rett inn. Store vindusflater i alle rom gir rikelig med innlys. Boligen oppleves som "ny". Nyere og stor solrik terrasse med rom for flere sittegrupper. Med sin gode planløsning har du et velfungerende hjem for både små og store. Det er kun en kort spasertur over Gamlebrua til Elverum, samt gangavstand til skole/barnehage og friområder.

Merk deg dette:

- * Ny i 2021
- * Vannbåren varme
- * Lekre farge- og materialvalg
- * Gode kvaliteter
- * 3 sov. - hovedsoverom med walk-in
- * Gangvei til det meste



Innhold

Velkommen4

Plantegning6

Om eiendommen26

Nabolagsprofil.....34

Tilstandsrapport.....38

Egenerklæringsskjema57

Budskjema68

Plantegning

1. etasje

1. ETASJE



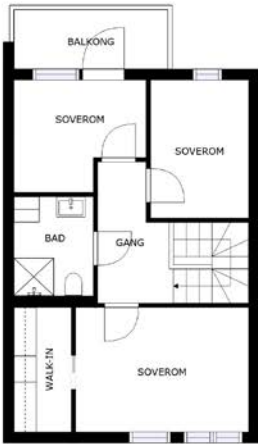
Plantegningen er ikke måltbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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

2. etasje

2. ETASJE



Plantegningen er ikke måltbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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



VELKOMMEN!

Denne nyere og stilfulle tomannsboligen er koselig å komme frem til der den ligger innerst på sameiets eiendom. Inngangsparti med terrasseplattning hvor man har plass til utemøblement og utepynt. Tilknyttet inngangspartiet er det en god sportsbod.



Med en gang du kommer innenfor døren merker du boligens rolige og gode atmosfære. De dels åpne løsningene i etasjen bidrar til god romfølelse og mye innlys fra store vindusflater. Boligens standard og fremtoning med delikate farge- og materialvalg gjør at du kan flytte rett inn. Gangen har pene store fliser på gulvet med vannbåren varme under, samt slette vegger og tak med downlights. Her er det god omkleddningsplass og en romslig garderobe.



STUE

Boligen har delvis åpen løsning mellom stue og kjøkkenrom - dette gir fint innlys i rommene og en god romfølelse. Hele 1. etasjen har vannbåren varme i gulv med termostattstyring for hvert rom. Dette gir en god og lun varme i hjemmet. Stuen i vinkel flere løsninger for innredning - alt etter eget ønske og behov. I dag er stuen innredet med en romslig spisestue og en stor sofagruppe nær tv'n. Det er store vindusflater i rommet og utgang til en god terrasse som er nyere opparbeidet.



KJØKKEN

Kjøkkenet er godt plassert i boligen og har en romslig innredningen fra kvalitetsleverandøren Kvik. Innredningen passer fint inn i boligens stil og har slette fronter og mørkegrå benkeplate i laminat. Gode arbeidsflater gir fine soner for matlaging og opprydding. Innredningens integrerte hvitevarer fra Zanussi gir et komplett kjøkken klart til bruk og består av oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap, samt kokeopp og stekeovn. Det dype og store kjøkkenvinduet gir fint innlys. Det er downlights i tak med dimmer, samt spotter under overskap.





TERRASSE

Her ute er det god plass for flere sittegrupper - både lunt under tak og mer luftig under åpen himmel. Levegg mot nabo gir en fin solkrok og skjermet uteplass.



TOALETTROM

Toalettrom tilknyttet gangen har et lekkert preg med stilfulle fliser på gulv og malte, slette vegger. Innredningen består av en moderne servantskap med speil over, samt vegghengt wc.



EN ETASJE OPP

Trapperommet har vært benyttet som lekeplass - her er det også mulighet for kontorplass.



SOVEROM

I boligens 2. etasje finner du bad/vaskerom og tre soverom.

De tre soverommene har god størrelse og hvert sitt personlige preg. Hovedsoverom har tilknyttet en god walk-in-garderobe og ett soverom har utgang til balkong. Alle 3 soverom har god plass for seng, skrivepult og garderobeløsninger. Walk-in-garderoben medfølger i salget.





BAD / VASKEROM

Baderommet har en behagelig og delikat fremtoning med duse fliser på gulv og vegger. Fin detalj med mosaikkfliser i dusj. Innredning på bad består av servantskap med speil og belysning over, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører som kan skyves inntil vegg. Badet har opplegg for vaskemaskin og dagens eier har laget et stellebord på toppen av denne med ekstra skap for oppbevaring på veggen over. Badet har vannbåren varme i gulv som gir en jevn og god temperatur gjennom hele året, samt downlights i tak.



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**

Om Eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 84 m²

BRA: 88 m²

Arealbeskrivelse

Bruksareal

1. etasje: 44 kvm

2. etasje: 44 kvm

Primærrom

1. etasje: 44 kvm

Entre, toalettrom, kjøkken, stue/spisestue.

2. etasje: 40 kvm

Gang, bad/vaskerom og tre soverom.

Sekundærrom

1. etasje: 5 kvm

Utvendig bod

2. etasje: 4 kvm

Walk-in-closet tilknyttet hovedsoverom

Tomtetype

Tomannsbolig.

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt på ca 1594 kvm.

Det er asfaltert adkomstvei og gruset gårdsplass.

Hagedel som tilfaller denne boenheten har

gressplen og noe beplantning. Eiendommen

oppleves å ha fine solforhold. Det ble i fjor

opparbeidet en stor terrasseplattning orientert mot

vest med levegg mot nabo. Her ute er det god plass

for flere sittegrupper - også under tak. Inngangsparti

med terrasseplattning hvor det er rom for cafebord

og stoler, samt utepynt.

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

Eiendommen har en sentral beliggenhet på Vestad i

et familievennlig boligområde uten

gjennomgangstrafikk. Eiendommen er tilnærmet flat

og ligger innerst i boligfeltet som gir en skjermet og

privat uteplass. Del av

tomten grenser til Glomdalsmuseets friområder. Fra

eiendommen er det kort vei ned til Glomma og kun

ett par hundre meter til en flott badeplass med

sandstrand. Nær tomten er det gode muligheter for

tur og trening hvor de flotte tuområdene gjennom

Glomdalsmuseets områder, via Prestøya og over til

Skogmuseet er en populær ettermiddagstur i

nydelige omgivelser. Museene arrangerer også en

rekke arrangementer og aktiviteter for hele familien.

Det er kun ca. 2 km til Vestad barneskole og du

finner flere barnehager i bydelen. Nærmeste

dagligvarebutikk ligger ca. 1 km fra eiendommen.

For et større utvalg av servicetilbud og fasiliteter, så

er det kun en kort spasertur over Gamlebrua til

Elverum sentrum med kjøpesentre, byfasiliteter, alle

servicetilbud, kafeer og restauranter etc. I

sentrumsområdet ligger også ungdomsskolen og

videregående skole. Fra eiendommen er det også

kort veg til Skysstasjonen på Vestad med tog- og

bussforbindelse, samt til Terninmoen og til

Terningen Arena med Høgskole, idretts- og kulturelle

arrangement.

Adkomst

Innkjøring via kommunal vei og felles privat vei

fremt til fellestomten. Adkomst fra offentlig vei over

privat vei som går over flere naboeiendommer

(tinglyst veirett). Seksjonene i sameiet deltar i drift

og vedlikehold av denne veien. Felles privat veg for

beboerne i sameiet Vestsivegen 68 B-E driftes av

beboerne i sameiet. Selger opplyser om at sist år ble

det innbetalt ca. kr. 3.000,- for snøbrøyting/grusing.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse. Eiendommen grenser til

Glomdalsmuseet.

Skolekrets

Vestad Barneskole.

Bygningssakkyndig

Sørli Takst AS.

Type takst

Tilstandsrapport.

Byggemåte

Tomannsboligen er av typen "Ella" fra ABChus fra

2019. Støpt plate på mark og grunnmur med

ringmurselementer. Antatt isolert under betonggulv

og utførelse med fuktsperre mot grunnen. Antatt

trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med

mineralull. Bygget antas ut fra byggeår å være utført

med radonsperre, men ingen dokumentasjon

foreligger. Boligyttervegger i bindingsverk, isolert

med mineralull. Yttervegg kledd med liggende panel.

Synlig musebånd og lufting bak panel. Kledningen er

sist overflatebehandlet i 2021. Brannskillevegg mot

naboleilighet antatt utført etter gjeldende brann- og

lydkrav for byggeåret. Vinduer med 3 lags

isolerglass fra 2019. Saltakkonstruksjon. Takflatene

er tekket med betongtakstein. Lakkerte

ståltakrenner og nedløp.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra

tilstandsrapport utført av Sørli Takst AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske

tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG

2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for

følgende bygningsdeler-/komponenter:

Gulvflater: Knirk i gulv i gang. Tiltak - Det er ikke

behov for utbedringstiltak.

Ovrflater: Oppsprekking i fuge i overgang vegg/

himling i stue. Påvist glippe i mellom gerikt/

veggflate på ett soverom i 2. etasje. Tiltak - Det må

foretas tiltak for å lukke avviket

Det er gitt ikke tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan

krevet tiltak) eller tilstandsgrad TG 3 (store eller

alvorlige avvik) for 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.

Innhold

1. et: Gang, toalettrom, kjøkken, trapperom, stue/

spisestue med utgang til stor terrasse.

2. et: Gang, bad/vaskerom, 3 soverom - hvorav

hovedsoverom med walk-in-closet og ett soverom

med utgang til balkong.

Utvendig bod ved inngangsparti.

Standard

Denne nyere og stilfulle tomannsboligen er koselig å

komme frem til der den ligger innerst på sameiets

eiendom. Boligen var nyoppført i 2021, har god

standard og et gjennomgående moderne preg i et

samstemt og behagelig farge- og materialvalg.

Hjemmet har en god atmosfære i alle rom og oppleves som ny. Inngangsparti med terrasseplatting hvor man har plass til utemøblement og utepynt. Tilknyttet inngangspartiet er det en god sportsbod.

Med en gang du kommer innenfor døren merker du boligens rolige og gode atmosfære. De dels åpne løsningene i etasjen bidrar til god romfølelse og mye innlys fra store vindusflater. Boligens standard og fremtoning med delikate farge- og materialvalg gjør at du kan flytte rett inn. Gangen har pene store fliser på gulvet med vannbåren varme under, samt slette vegger og tak med downlights. Her er det god omkleddningsplass og en romslig garderobe. Toalettrom tilknyttet gangen har et lekkert preg med stilfulle fliser på gulv og malte, slette vegger. Innredningen består av en moderne servantskap med speil over, samt vegghengt wc.

STUE OG KJØKKEN
Boligen har delvis åpen løsning mellom stue og kjøkkenrom - dette gir fint innlys i rommene og en god romfølelse. Hele 1. etasjen har vannbåren varme i gulv med termostattyling for hvert rom. Dette gir en god og lun varme i hjemmet. Stuen i vinkel flere løsninger for innredning - alt etter eget ønske og behov. I dag er stuen innredet med en romslig spisestue og en stor sofagruppe nær tv'n. Det er store vindusflater i rommet og utgang til en god terrasse som er nyere opparbeidet. Her ute er det god plass for flere sittegrupper - både lunt under tak og mer luftig under åpen himmel. Levegg mot nabo gir en fin solkrok og skjermet uteplass. Kjøkkenet er godt plassert i boligen og har en romslig innredningen fra kvalitetsleverandøren Kvik. Innredningen passer fint inn i boligens stil og har slette fronter og mørkegrå benkeplate i laminat.

Gode arbeidsflater gir fine soner for matlaging og opprydding. Innredningens integrerte hvitevarer fra Zanussi gir et komplett kjøkken klart til bruk og består av oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap, samt kokeopp og stekeovn. Det dype og store kjøkkenvinduet gir fint innlys. Det er downlights i tak med dimmer, samt spotter under overskap.

EN ETASJE OPP
I boligens 2. etasje finner du bad/vaskerom og tre soverom. Baderommet har en behagelig og delikat fremtoning med duse fliser på gulv og vegger. Fin detalj med mosaikkfliser i dusj. Innredning på bad består av servantskap med speil og belysning over, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører som kan skyves inntil vegg. Badet har opplegg for vaskemaskin og dagens eier har laget et stellebord på toppen av denne med ekstra skap for oppbevaring på veggen over. Badet har vannbåren varme i gulv som gir en jevn og god temperatur gjennom hele året, samt downlights i tak.

De tre soverommene har god størrelse og hvert sitt personlige preg. Hovedsoverom har tilknyttet en god walk-in-garderobe og ett soverom har utgang til balkong. Alle 3 soverom har god plass for seng, skrivepult og garderobeløsninger. Walk-in-garderoben medfølger i salget.
INNBO OG LØSØRE
Walk-in-garderobe og integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i salget. Lampe over spisetue medfølger ikke. Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis

hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

For beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

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

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevarene eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering
Biloppstillingsplasser på fellestomt.

Energi
Oppvarming
Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme i 1. etasje, samt på bad/vaskerom i 2. etasje. Oppvarming med el.kassett. Balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Varmtvannsbereder i teknisk skap - 112 liter fra 2018.

Energikarakter

B.

Energifarge
Rød.

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 11.047,- for 2023. I disse inngår eiendomsskatt, samt vann- og avløpsgebyr (arealberegnet). Renovasjon utgjør kr 4.514,- og faktureres direkte fra det interkommunale renovasjonsselskapet SØIR. Ingen gebyr opplyst fra Midt-Hedmark brann- og feievesen - ikke installert peis/pipe. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunker. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi primær
Kr 786 846,- per 31.12.2021.

Formuesverdi sekundær
Kr 2 832 646,- per 31.12.2021.

Andre utgifter
Avgift for snøbrøyting/strøing på felles adkomst

deles mellom beboerne. Sist år ca kr. 3,000,- per eier.

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

Eierbrøk

1/4

Offentlige forhold

Eiendomens betegnelse

Gårdsnummer 13, bruksnummer 34, seksjonsnummer 4 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3420/13/34/4:

05.05.1992 - Dokumentnr: 2268 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3420 Gnr:13 Bnr:860

Overført fra: Knr:3420 Gnr:13 Bnr:34

Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.1992 - Dokumentnr: 2268 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3420 Gnr:13 Bnr:211

Overført fra: Knr:3420 Gnr:13 Bnr:34

Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.1996 - Dokumentnr: 5823 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3420 Gnr:13 Bnr:941

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:3420 Gnr:13 Bnr:34

Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.2020 - Dokumentnr: 2256255 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/4

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for tomannsboligene (68 B, C, D, E) i 2020.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen.

Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.09.2020.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei/privat vei, vann- og avløpsnett frem til fellestomt.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger under kommunedelplan for Elverum BYplan 2030 fra i et område under reguleringsplanen for Vestad syd, planid 198301-06 og - 2. Området er regulert til boligformål, samt offentlig eller privat tjenesteyting, kjørevei, grøntareal, krav om infrastruktur, bygninger for almenntilgjengelig formål mv. Nyere reguleringsplan går foran eldre. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i et området for Gul sone iht.

T-1442 byplan for Elverum. Dette er en støysoner for Terningmoen skyte-og øvingsfelt. Del av sameiets fellestomt grenser til til Glomdalsmuseet, samt mot vei/parkerings område som er registrert til almenntilgjengelig formål (menighetshus med parkering).

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odal på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

I lov om avhending av fast eiendom fremgår at eiendommen skal overdras med de innredninger og gjenstander som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der. Varige innretninger og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger. Bestemmelsene kan fravikes ved avtale mellom kjøper og selger. Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i fellesskap er vedlagt salgsoppgaven og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt for kjøpet.

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

3 050 000,- (Prisantydning)
0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger
8 900 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172 (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585 (Tingl.gebyr pantedokument)
585 (Tingl.gebyr skjøte)
76 250 (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 050 000))

89 292 (Omkostninger totalt)

3 139 292 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 89 292

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Egenerklæringsskjema
Tiltstandsrapport

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt

et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,6 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.900,- og visninger kr 2 500, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49.000,-. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Inger Anne Stene
Eiendomsmegler
inger.anne.stene@aktiv.no
Tlf: 924 08 140

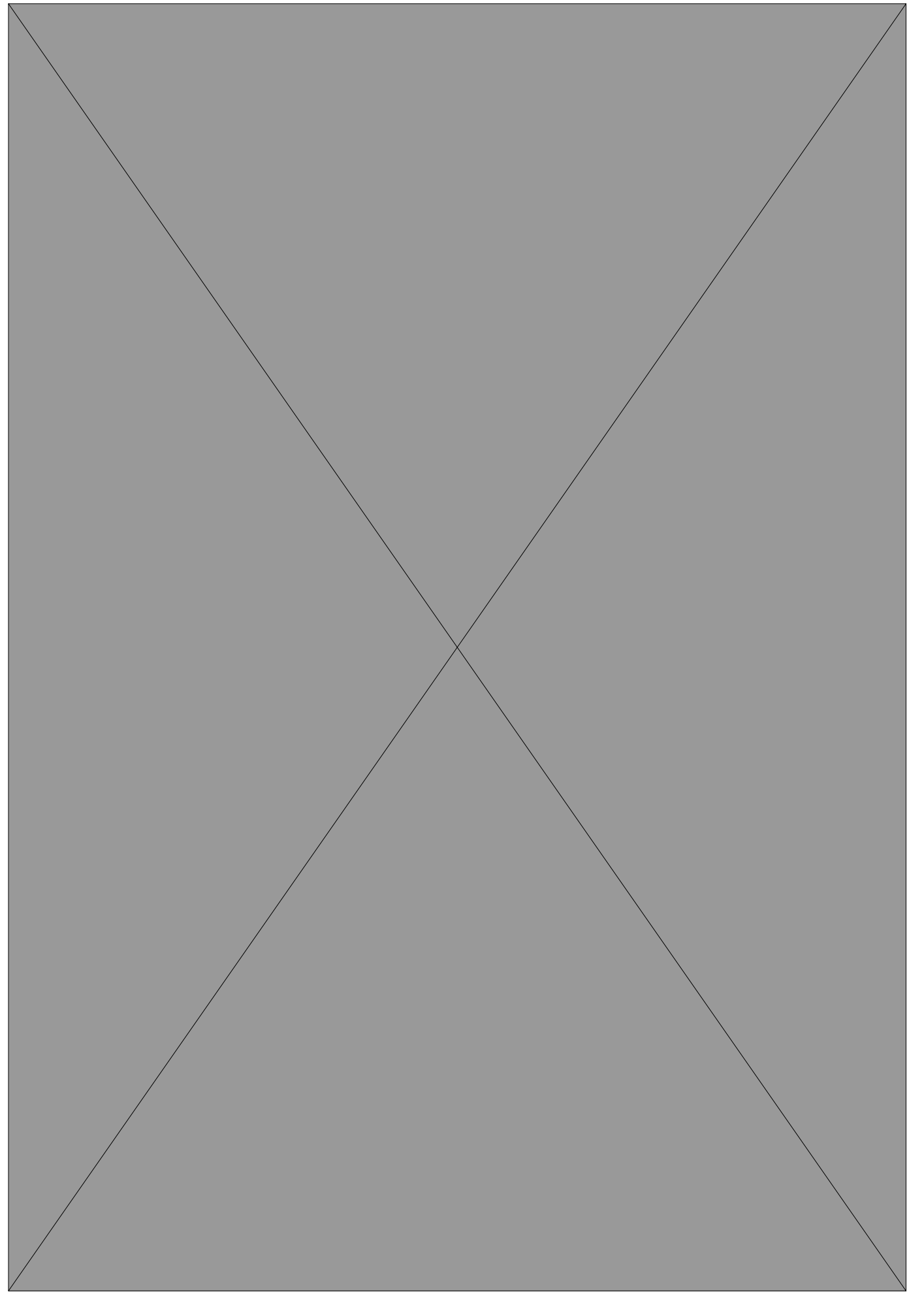
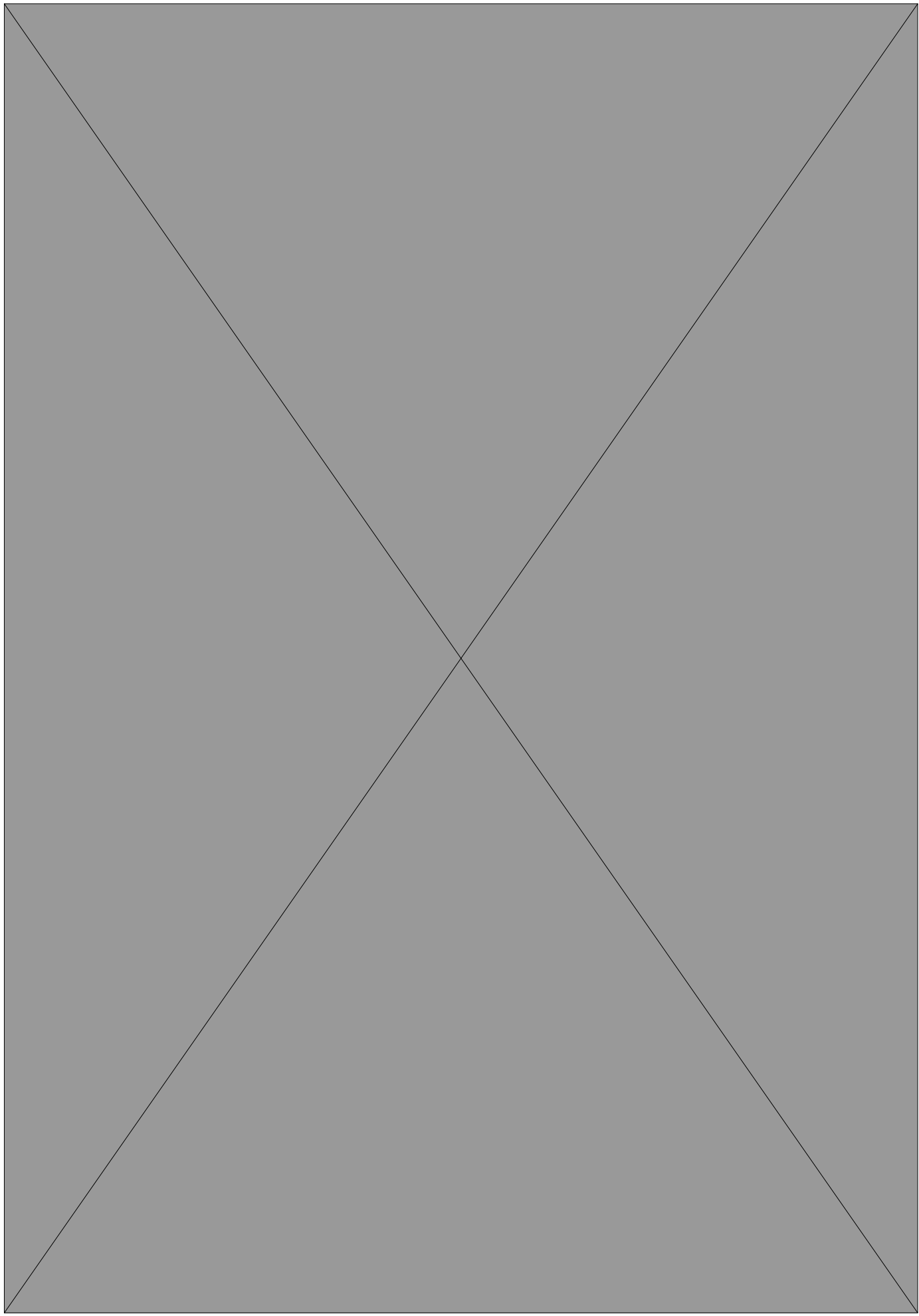
Ansvarlig megler

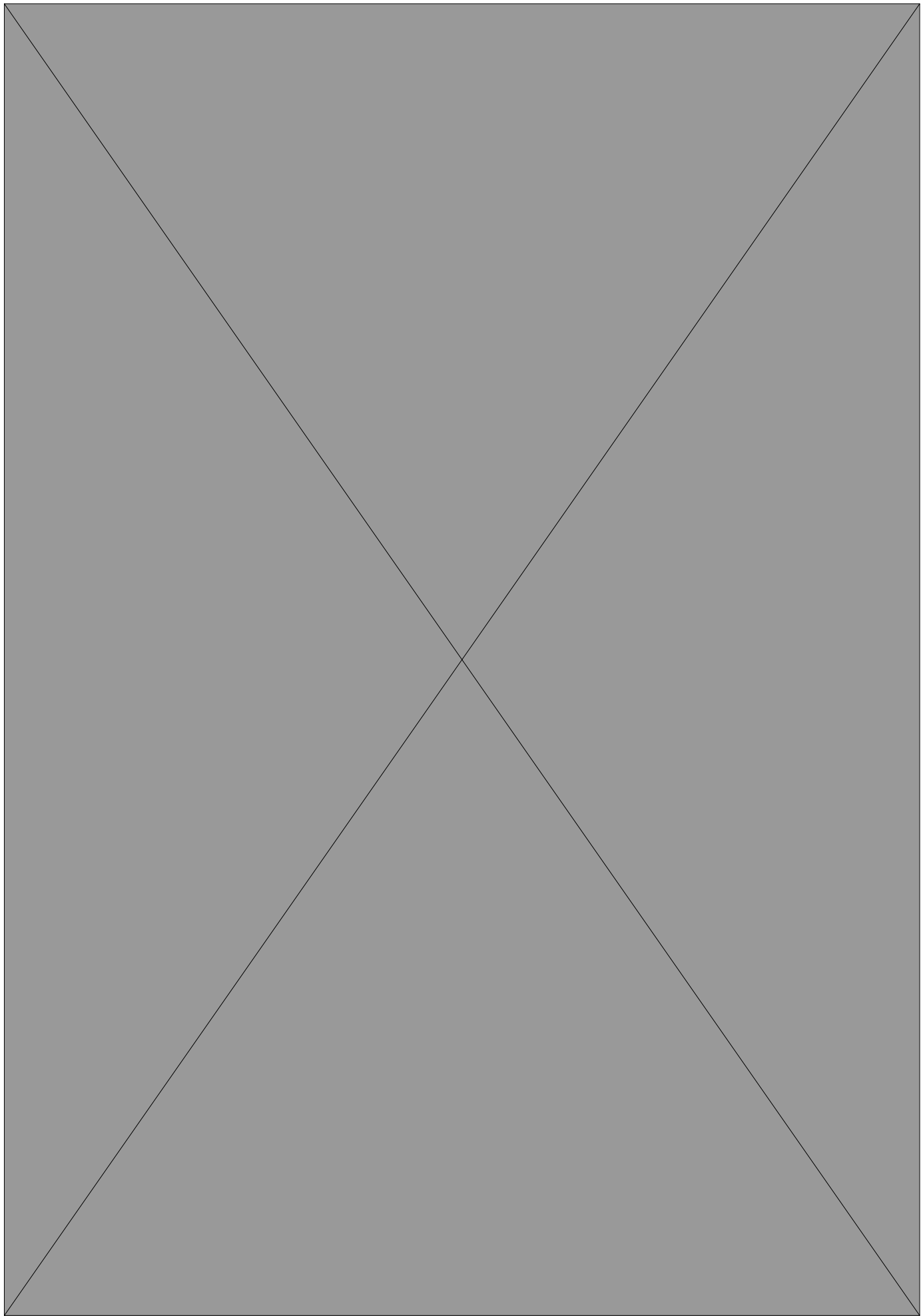
Inger Anne Stene
Eiendomsmegler
inger.anne.stene@aktiv.no
Tlf: 924 08 140

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15
2408 Elverum
Tlf: 624 31 420

Salgsoppgavedato

24.04.2023





Tilstandsrapport

Vestsivegen 68 E, 2406 ELVERUM

ELVERUM kommune

gnr. 13, bnr. 34, snr. 4



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.

Areal (BRA): Del av tomannsbolig 93 m²



Befaringsdato: 04.04.2023

Rapportdato: 19.04.2023

Oppdragsnr.: 14566-1408

Referansenummer: IE1854

Autorisert foretak: Sørli Takst AS



Gyldig rapport
19.04.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Rapportansvarlig

Erik Sørli
Uavhengig Takstingeniør
erik@stakst.no
97 12 29 16



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

**TG 2**

**TG 2**

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Del av tomannsbolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG

Takflatene er tekke med betongtakstein.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Beslag i overgang tak og vegg.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Snøfangere.

Boligytttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med liggende panel.
Synlig musebånd og lufting bak panel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2021.
Brannskillevegg mot naboileilighet antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

Saltakkonstruksjon.
Antatt utført med fabrikkerte w-takstoler.
Himling isolert med mineralull.
Loft/takkonstruksjonen er ikke besikket.
Åpning over luke er tildekket med dampspærre.

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2019.

1.etasje:
Malt ytterdør med glassfelt.
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2019.
2.etasje:
Terrassedør med 3 lags isolerglass.

Impregnert platting ved inngang.
Areal på ca. 6 m².

Adkomst til terrasse ifra stue.
Impregnerte terrassebord og levegg mot nabo.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Eier opplyser:
Terrassen ble utvidet i 2022.
Utført utskiftning av masser, lagt duk og fylt opp med pukk.
Terrassen er fundamentert på lettklinkerblokker.

Adkomst til åpen balkong ifra soverom i 2.etasje:
Understøttet med tresøyler.
Impregnerte gulvkonstruksjoner forankret i yttervegg.
Utført med impregnert gulv og rekkverk.
Areal på ca. 5 m².

Utvendig bod:
Yttervegg kledd med liggende panel.
Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekke med takpapp.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Kun deler av taket er besikket på grunn av snø.

INNSENDIG

Gulvflater med fliser og høytrykkslaminatgulv.
Overflater med malte gipsplater.
Himlinger med malte plater. Innfelt downlight i himling.

Antatt trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med mineralull.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger

Ikke etablert pipe/ildsted.

Malt tretrapp til 2.etasje
Utført med rekkverk og håndløper.
Malte laminerte innerdører.

Utvendig bod:
Støpt gulv.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Overflater med panel og gipsplater.
Himling med panel.
Lys og strøm.
Malt ytterdør.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Lagretgods gjorde at større deler av utvendig bod ikke var disponibel under befaring.

VÅTROM

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Overflater med fliser.
Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.
Gulvflater med fliser.
Ca. 40 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.
Vannbåren gulvvarme.
Plastsluk.
Bad/vaskerom med servant, veggmontert toalett, glassdører, ettgrep blandebatteri, baderomsinnredning, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.
Balansert ventilasjon.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Kvik innredning ifra byggeåret.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blandebatteri og kompositt kum.
Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøll og frys.
Montert komfyrvakt over koketopp.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.
Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

Toalettrom i 1.etasje:
Gulvflater med fliser.
Overflater med malte gipsplater.
Himling med malte gipsplater.
WC-rom med skuffer, ettgrep blandebatteri, vegghengt toalett og servant.
Montert fuktføler for eventuelt lekkasjevann ved innerdør.
Balansert ventilasjon.
Tilluftspalte under innerdør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Stoppekran plassert i teknisk skap.
Vannledninger av rør i rør.
Fordelerstokk montert i teknisk skap.
Utvendig vannkran.
Avløpsledninger antatt av PVC.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme i 1.etasje.
Bad i 2.etasje varmes opp med vannbåren gulvvarme.

Varmtvannsbereder plassert i teknisk skap, 112 liter fra 2018.

Sluk i skap ved varmtvannsbereder.
Fordelerskap til vannbåren gulvvarme i entré.
Koblingskap for vannrør i vegg på bad.
Etablert dreksåpning for eventuelt lekkasjevann.
Oppvarming med el.kassett.

Tre-faset elektrisk anlegg.
Elskap med automatsikringer, montert på vegg i entré.
Kursene er merket.
Skjult ledningsnett.
Fremlagt samsvarserklæring fra byggeåret.
Hovedsikring, 40 A.

Brannslukningsapparat fra 2019.
Montert seriekoblet røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning.
På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering.
Overvannsrør for takrennedløp. Påkoblet i 2022.
Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer.
Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Del av tomannsbolig				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
1.etasje	44	44	0	
2.etasje	44	40	4	
Utvendig bod	5	0	5	
Sum	93	84	9	

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

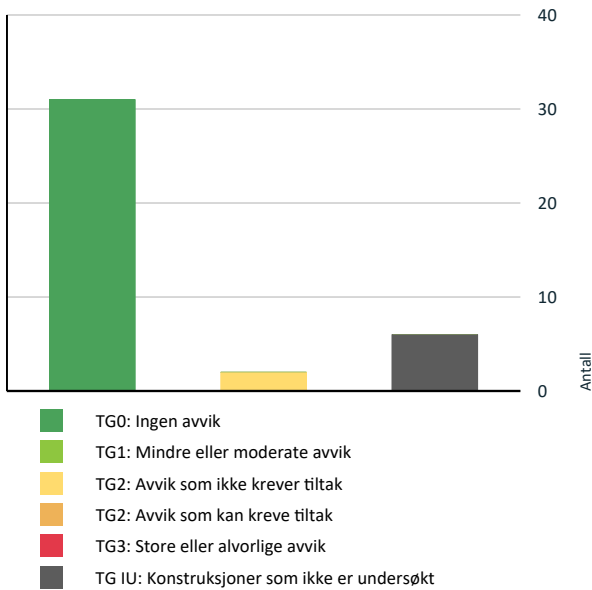
Del av tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk



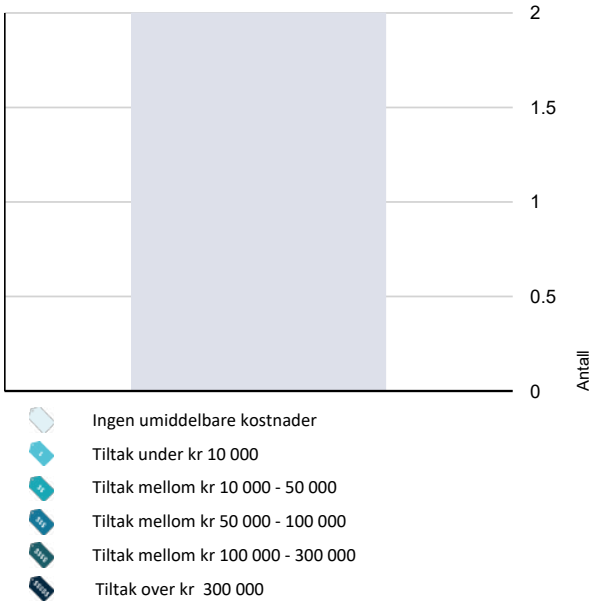
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk.
Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring, opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger, utover anført i taksten.
Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.
Tilstandsrapporten gjelder boligen og utvendig bod.
Snø gjorde att yttertak, områder på og under terrasse o.l. ikke ble besiktiget, da det ikke var fremkommelig eller synbart ved befaring.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Del av tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Knirk i gulv i gang.



! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:



Sammendrag av boligens tilstand

Oppsprekking i fuge i overgang vegg/himling i stue.
Påvist glippe i mellom gerikt/veggflate på ett soverom i 2.etasje.





Tilstandsrapport

DEL AV TOMANNSBOLIG



Byggeår

2020

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Hjemmelshavere bor i boligen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Takflatene er tekket med betongtakstein.
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.

Nedløp og beslag

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Beslag i overgang tak og vegg.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Snøfangere.

Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med liggende panel.
Synlig musebånd og lufting bak panel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2021.
Brannskillevegg mot naboileilighet antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

Takkonstruksjon/Loft

Saltakkonstruksjon.
Antatt utført med fabrikkerte w-takstoler.
Himling isolert med mineralull.
Loft/takkonstruksjonen er ikke besiktiget.
Åpning over luke er tildekket med dampsperre.

Vinduer

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

1.etasje:
Malt ytterdør med glassfelt.
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2019.
2.etasje:
Terrassedør med 3 lags isolerglass.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Impregnert platting ved inngang.
Areal på ca. 6 m².

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Adkomst til terrasse ifra stue.
Impregnerte terrassebord og levegg mot nabo.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Eier opplyser:
Terrassen ble utvidet i 2022.
Utført utskiftning av masser, lagt duk og fylt opp med pukk.
Terrassen er fundamentert på lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.



Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Adkomst til åpen balkong ifra soverom i 2.etasje:
Understøttet med tresøyler.
Impregnerte gulvkonstruksjoner forankret i yttervegg.
Utført med impregnert gulv og rekkverk.
Areal på ca. 5 m².

Andre utvendige forhold

Utvendig bod:
Yttervegg kledd med liggende panel.
Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpapp.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Kun deler av taket er besiktiget på grunn av snø.

INNSENDIG

Overflater

Gulvflater med fliser og høytrykkslaminatgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulv i gang.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Overflater - 2

Overflater med malte gipsplater.
Himlinger med malte plater. Innfelt downlight i himling.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Oppsprekking i fuge i overgang vegg/himling i stue.
Påvist glippe i mellom gerikt/veggflate på ett soverom i 2.etasje.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Antatt trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med mineralull.

Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger

Pipe og ildsted

Ikke etablert pipe/ildsted.

Innvendige trapper

Malt tretrapp til 2.etasje
Utført med rekkverk og håndløper.

Innvendige dører

Malte laminerte innerdører.

Andre innvendige forhold

Utvendig bod:
Støpt gulv.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Overflater med panel og gipsplater.
Himling med panel.
Lys og strøm.
Malt ytterdør.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Lagretgods gjorde at større deler av utvendig bod ikke var disponibel under befarng.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeåret.

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himlingTG 0

Overflater med fliser.
Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran.
Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.
Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.
Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynliget at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget.
Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.
Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.

Overflater GulvTG 0

Gulvflater med fliser.
Ca. 40 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.
Vannbåren gulvvarme.

Sluk, membran og tettesjiktTG 0

Plastsluk.

Sanitærutstyr og innredningTG 0

Bad/vaskerom med servant, veggmontert toalett, glassdører, ettgrep blandebatteri, baderomsinnredning, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

VentilasjonTG 0

Balansert ventilasjon.
Tilluftspalte under dør.

Tilliggende konstruksjoner våtromTG 0

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredningTG 0

Kvik innredning ifra byggeåret.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blandebatteri og kompositt kum.
Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl og frys.
Montert komfyrvakt over koketopp.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

AvtrekkTG 0

Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjonTG 0

Toalettrom i 1.etasje:
Gulvflater med fliser.
Overflater med malte gipsplater.
Himling med malte gipsplater.
WC-rom med skuffer, ettgrep blandebatteri, vegghengt toalett og servant.
Montert fuktføler for eventuelt lekkasjevann ved innerdør.
Balansert ventilasjon.
Tilluftspalte under innerdør.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

VannledningerTG 0

Stoppekran plassert i teknisk skap.
Vannledninger av rør i rør.
Fordelerstokk montert i teknisk skap.
Koblingskap for vannrør i vegg på bad.
Etablert drensåpning for eventuelt lekkasjevann.
Utvendig vannkran.

AvløpsrørTG 0

Avløpsledninger antatt av PVC.

VentilasjonTG 0

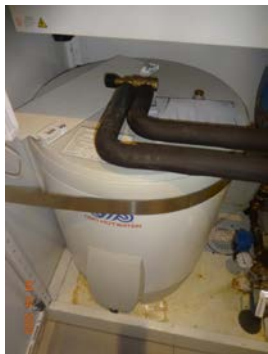
Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Andre VVS-installasjonerTG 0

Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme i 1.etasje.
Bad i 2.etasje varmes opp med vannbåren gulvvarme.

VarmtvannstankTG 0

Varmtvannsbereder plassert i teknisk skap, 112 liter fra 2018.



Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

Andre installasjonerTG 0

Sluk i skap ved varmtvannsbereder.

Vannbåren varmeTG 0

Fordelerskap til vannbåren gulvvarme i entré.
Oppvarming med el.kassett.



Elektrisk anleggTG 0

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

- Tre-faset elektrisk anlegg.
Elskap med automatsikringer, montert på vegg i entré.
Kursene er merket.
Skjult ledningsnett.
Fremlagt samsvarserklæring fra byggeåret.
Hovedsikring, 40 A.
- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
 - Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Antatt byggeåret.
 - Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
 - Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
 - Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Tilstandsrapport

- Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Branntekniske forhold

TG 0

Brannslukningsapparat fra 2019.
Montert seriekoblet røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning.

Drenering

TG IU

På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering. Overvannsrør for takrennenedløp. Påkoblet i 2022.

Grunnmur og fundamenter

TG 0

Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer. Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

Terrengforhold

TG IU

Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.



Arealer

Del av tomannsbolig					
	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.etasje	44	44	0	Entré , Toalettrom , Kjøkken , Stue/spisestue	
2.etasje	44	40	4	Gang , Soverom , Bad/vaskerom , Soverom 2, Soverom 3	Walk-in closet
Utvendig bod	5	0	5		Lagerbod
Sum	93	84	9		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.4.2023	Erik Sørlië	Takstingeniør
	Ingeborg Kristina Fridriksson	Kunde
	Terje Tellefsen	Kunde



Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	13	34		4	1594 m²	https://www.elverum.kommune.no/plan-bygg-eiendom/kart	Eiet

Adresse

Vestsivegen 68 E, 2406 Elverum

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Ingeborg Kristina Fridriksson
1/2 Hjemmelshaver: Terje Tellefsen

Eierandel

1 / 4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Vestad i Elverum kommune.
Veletablert boligfelt med eneboliger og tomannsboliger.
Sentral beliggenhet på Vestad, bolig med utearealer og terrasse orientert mot vest.
Kort vei til Glomma med bade og fiskemuligheter.
Ca. 1,2 km til daglivarebutikk.
Elverum sentrum ca. 1,6 km.

Adkomstvei

Innkjøring fra privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

Om tomten

Felles eiet tomt.
Tomten var dekket med snø under befaring.

Siste hjemmelsovergang

År

2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind				
Kommentar Generell bygningsforsikring er ivaretatt av sameiet.				



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått	0	Nei
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter elers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IE1854>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211230179	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ingeborg Kristina Fridriksson	Terje Tellefsen
Gateadresse	
Vestsivegen 68 E	
Poststed	Postnr
ELVERUM	2406
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2020
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalennr.	24291649

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1211230179

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1211230179

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211230179

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingeborg Kristina Fridriksson	3f1260de4f710d7fc7c67960 26267822a63d8847	17.04.2023 15:54:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Tellefsen	8f1cb354d0e21046a00e406 83877c253439c2ddb	02.04.2023 11:32:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211230179

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



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

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”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 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, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



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 renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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 eiendoms-megling § 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere 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 for-behold. 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Vestsivegen 68 E
2406 ELVERUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Inger Anne Stene

Oppdragsnummer: 1211230179

Telefon: 924 08 140
E-post: inger.anne.stene@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet 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: 24.04.2023

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