

The image shows a bright, modern living room. On the right, a light grey sofa is adorned with several patterned and solid-colored cushions. In front of it is a low, dark wood coffee table with a white ceramic vase holding dried grasses and a small wire cage. To the left, a mustard yellow armchair sits on a shaggy, light-colored rug. A tall, black wire floor lamp stands next to the armchair. The walls are a neutral tone, and two abstract paintings are hung on the left wall. Large windows on the right side of the room offer a view of a modern house with a wooden facade. The ceiling is white with recessed lighting.

aktiv.

Klavavegen 4 (T25), 2413 ELVERUM

**Nyoppført og innflyttingsklar
enebolig fra 2025. 3 soverom.
Dobbelgaraje. Kort vei til
barnehage, skole og bymarka.**



Eiendomsmegler/Daglig leder

Espen Strøm

Mobil 415 60 500

E-post espen.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 040 000,-
Omkostn.: Kr 29 670,-
Total ink omk.: Kr 5 069 670,-
Selger: Älvsbyhus Norge AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2025
BRA-i/BRA Total 130/166 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 31, bnr. 1398
Gnr. 95, bnr. 176
Oppdragsnr.: 1211250262

Din nye bolig?

Velkommen til Smedstadtoppen 3 og Klavavegen 4!

Splitter ny moderne og innflyttingsklar enebolig fra 2025. Boligen har en god og effektiv planløsning med alt på en flate. Adkomst via overbygget inngangsparti med platting, til en romslig gang med god plass til garderobe. Lys og åpen stue/kjøkken løsning med utgang til solrik hage. Integrerte hvitevarer på kjøkkenet. 3 store og fine soverom, hvorav et har adkomst til bad og walk-in. Lekkert hovedbad med badstue. Separat vaskerom Oppvarming med vannbåren varme via radiatorer. Dobbelgarasje på 36 kvm.

Boligen ligger i et nyetablert boligområde på Ydalir, med det meste av det du trenger i hverdagen i kort radius fra hjemmet ditt. Meget barnevennlig med kort vei til skole og barnehage.

Energikarakter A - mulighet for Grønt Boliglån!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	29
Energiattest	37
Nabolagsprofil	45
Budskjema	65

Om eiendommen

Om boligen

Boligen leveres nøkkelferdig. Leveranser er utført i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift TEK17 er gjeldende for denne boligen. Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard NS3420 normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger, ref. fellesbestemmelser del 1.

Trebaserte materialer påvirkes av fuktighet og uttørking. I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger bl.a. på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak/vegg i hjørner ikke kan kreves utbedret så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard. Opplyst fra utbygger at de utbedrer sprekker og riss på 1 års befarings av boligen, og i noen tilfeller ubedres også sprekker/riss før innflytting.

For beskrivelse av leveranser, se "Ålsvsbyhus standard leveransebeskrivelse Smedstadtoppen 3", som er et vedlegg til denne salgsoppgaven.

Det anmodes om at husene males iht. vedlagt fargepalett.

Arealer totalt

BRA - i: 130 m²

BRA - e: 36 m²

BRA totalt: 166 m²

TBA: 4 m²

Enebolig

BRA-i: 130 m²: Entre/gang, 2 bad, badstue, vaskerom/teknisk rom, 3 soverom, bod/garderobe og stue/kjøkken.

TBA: 4 m²: Overbygget inngangsparti.

Dobbelgarasje

BRA-e: 36 m²: Dobbelgarasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

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

Tomten

Fin, solrik eiertomt på ca. 696 kvm. Asfaltert innkjørsel/gårdsplass og på gulv inne i garasjen. Tomten er levert med vekstjord i tomtegrenser.

Som en del av leveransen skal det leveres Alperips hekkeplanter. Hekken leveres som barrotsplanter, og kjøper må selv plante og stelle hekken. Det vil bli sendt ut informasjon om tidspunkt for leveranse og veiledning i god tid før levering av planter. Det vil bli satt opp tomtepinner i tomtegrensene. Hekken skal plantes midt på tomtegrensene. Eventuelle planter som ikke overlever må erstattes av kjøper. Erstatningsplaner kan bestilles av kjøper på hekkplanter.no.

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 avvikene grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Boligen ligger i et nyetablert boligområde på Smedstadtoppen med det meste av hva du trenger i hverdagen i kort radius fra hjemmet ditt. Bydelen er under utvikling og det er iverksatt helt nye boligområder like ved. Nær eiendommen finner du nye Ydalir barneskole og barnehage, samt et område avsatt til planlagt idrettsanlegg. I området ligger også to store dagligvarebutikker i tillegg til et stort utvalg av butikker innenfor elektriske artikler, byggevare, Europris etc.

Fra boligen er det kun ca. 3 km til sentrumskjernen i Elverum med byfasiliteter og servicetilbud. I sentrumsområdene ligger også ungdomsskolen og videregående skole.

Med et godt utbygd gang- og sykkelstinet vil dette føre deg rundt til både sentrum, øvrige bydeler, Sagtjernet med badeplass og til flotte turområder langs Glomma. Boligens nærhet til bymarka, hvor du vil finne utallige muligheter for turer og rekreasjon gjør at du enkelt kan nyte Svartholtet sine turstier som strekker seg i et stort løypenett og oppkjørte skiløyper på vinterstid. Den mest populære turen i vintersesongen går til Svenkerudvillen, hvor det er salg og servering av bl.a. kaffe, kakao og vafler. Det er også kort avstand til Stavåsen hvor det ligger en lysløype, med mye aktivitet for barn og unge. Her arrangeres også Elverumstrimmen på sommerhalvåret som er populær for både små og store i familien.

Er du golfentusiast eller ønsker litt mer action så er det kun en kort kjøretur til Starmoen fritidspark hvor du finner 18-hulls golfbane, travpark, flyplass, motorcross, bilcross, go-kart mm. Like ved boligen stopper bybussen som tar deg til de øvrige bydelene, samt til skystasjonen på Vestad og Terningen Arena med universitet og idrettsanlegg.

TV/Internett/Bredbånd

Trekkør for fiber/data er levert til utvendig målerskap iht. NEK 399. Det er levert trekkerør videre til innvendig svakstrømskap. Installasjon av data/TV må bestilles av boligkjøper direkte fra leverandør.

Parkering

I garasje eller på oppstillingsplasser på egen gårdsplass

Radonmåling

Tilfredsstillende radonmålinger er utført av Älvsbyhus i boligen før overtagelse.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Huseierforening, driftsforening og realsameie

Alle boenheter innenfor delområdet Smedstadtoppen 3 har rett og plikt til å være medlemmer av Smedstadtoppen 3 Huseierforening. Huseierforeningen er organisert ved at alle tomter/boenheter innenfor foreningens område skal eie en ideell andel av fellesområdene via realkobling (realsameiet Smedstadtoppen 3 Fellesareal). Gjennom stiftelsen av Smedstadtoppen 3 Huseierforening har dens medlemmer påtatt seg

ansvaret for vedlikehold og den daglige drift av Smedstadtoppen 3 Fellesareal etter at anlegg/arealer har blitt overtatt av foreningen.

Huseierforeningens formål er å forvalte og vedlikeholde Smedstadtoppen 3 Fellesareal med alle tekniske innretninger og utstyr, grøntarealer, beplantning, veier, belysning, kabelanlegg og ledningsanlegg frem til forgreiningspunktet til hver tomt, møteplasser og fellesinnretninger av enhver art. Smedstadtoppen 3 Huseierforening har pliktig medlemskap i Smedstadtoppen Driftsforening. Driftsforeningen skal forvalte de områdene som er felles for alle delfelt på Smedstadtoppen. Solibo er engasjert som forretningsfører for både huseierforeningene og driftsforeningen. Den månedlige medlemsavgiften til huseierforeningen og driftsforeningen er estimert til å utgjøre ca. kr. 500-600,-. Beløpet vil bli fakturert fra forretningsfører.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme via radiatorer og elektrisk komfortvarme i hovedbad.

Avtrekksvarmepumpe med varmtvannsbereder for oppvarming av varmt tappevann og vannbåren varme.

NIBE S735 er en intelligent, intervertstyrt avtrekksvarmepumpe med integrert varmtvannsbereder som gir oppvarming, varmtvann og ventilasjon på en effektiv og økonomisk måte. Avtrekksvarmepumpen gir store besparelser fordi den automatisk tilpasser seg hjemmets oppvarmingsbehov.

NIBE S735 har en høy årsvarmefaktor, noe som gir lave driftskostnader. Et elegant design og en kompakt størrelse, gjør den enkel å sette på plass og installere. Med innebygget wifi-kommunikasjon og mulighet for å koble til trådløst tilbehør, blir S-serien en naturlig del av ditt smarte hjem. Smart-teknologi justerer automatisk inneklimaet og gir deg full kontroll over systemet via smarttelefon eller nettbrett. Høy komfort og lavt energiforbruk - samtidig som du gjør naturen en tjeneste.

Energikarakter

A

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 040 000

Info kommunale avgifter

I 2025 er de løpende avgiftene (inklusive mva) som følger:

- * Fastledd bolig vann: Kr. 754,-
- * Forbruk vann: Kr. 24,49,- per kubikk
- * Fastledd kloakk: Kr. 911,-
- * Forbruk kloakk: Kr. 30,25,- per kubikk
- * Feiing/tilsyn: Kr. 584,-
- * Grunngbebyr renovasjon 190L: Kr. 3 259,-

Renovasjon faktureres direkte fra det interkommunale renovasjonsselskapet SØIR og feie- og tilsynsgebyret faktureres direkte fra Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen. Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler, eller etter areal dersom boligen ikke har vannmåler. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyret avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen ved registrert innflytting.

Info formuesverdi

Det året boligen står ferdig skal formuesverdien settes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten om primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser.

Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 95% for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-rom). For ytterligere informasjon oppfordres interessenter til å ta kontakt med Skatteetaten.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 31, bruksnummer 1398 i Elverum kommune. Gårdsnummer 95, bruksnummer 176 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

* Rettigheter iflg. skjøte, tinglyst den 05.02.1807, dagboknummer 900001.

Rettighetshaver: Elverum innbyggere på nybyggerplasser. Bla. bestemmelser om skogsrett. Inntatt i Kongeskjøte.

* Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 12.10.1936, dagboknummer 902525.

Rettighetshaver: Elverum kommune.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 04.03.1969, dagboknummer 1048. Rettighetshaver: Televerket. Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 04.03.1969, dagboknummer 1051. Rettighetshaver: Televerket. Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 12.05.1969, dagboknummer 2217. Rettighetshaver: Televerket. Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 07.07.1977, dagboknummer 4419. Vedrørende ødelagt skog ved skogbrann 30.06.1976. Inneholder div. bestemmelser.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 22.10.1981, dagboknummer 6097. Rettighetshaver: Elverum E-verk. Bestemmelse om trafostasjon/kiosk.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 22.10.1981, dagboknummer 6803. Rettighetshaver: Elverum E-verk. Bestemmelse om trafostasjon/kiosk.

* Skjønn, tinglyst den 07.03.1989, dagboknummer 1318. Eksproprian GLB Østerdalsskjønnet.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 24.10.2001, dagboknummer 5899. Om engangsinnløsning av årlig erstatningsbeløp Takst 1992. Engangsutbet. kr. 2 282,-. Eksproprian Hedmark Energi AS.

* Bestemmelse om veg, tinglyst den 11.02.2015, dagboknummer 123553. Rettighetshaver: Gnr. 31, bnr. 1 i Elverum kommune.

* Jordskifte, tinglyst den 03.08.2016, dagboknummer 700611. Sak nr.

15-197795REN-JHAM Sagåa-Prestmyra.

* Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 03.05.2019, dagboknummer 499724.

Rettighetshaver: Eidsiva Nett AS. Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler. Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg.

* Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening, tinglyst den 17.04.2024, dagboknummer 1335016.

Dokumentene kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

26.08.2025. Ferdigattesten gjelder både for enebolig og garasje.

Det er mottatt byggetegninger for bolig og garasje. Innholdet i disse synes å være i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av mindre reguleringsendring for "Smedstadtoppen" fra 2023. Reguleringsformål for eiendommen er frittliggende småhusbebyggelse.

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for Elverum byområde fra 2019, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse.

Det er også kommuneplan under arbeid som berører eiendommen. Det foreligger planforslag av kommuneplanens arealdel 2025-2036, id: 2023001. Det er ikke kjent om og/eller hvordan denne vil berøre eiendommen.

Adgang til utleie

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

Konsesjon/odel

Erverv av eiendommen er konsejonsfritt. I og med at realsameiet er en del av eiendommen må det leveres et skjema til kommunens plan- og bygningsmyndighet, ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble i følge selger ferdigstilt 19.08.2025. Garanti etter bustadsoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtagelse og minst 5 % i fem år etter overtagelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldende mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4-16, jf. bustadsoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med megler eller en fagkyndig før det legges inn bud. Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut i fra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtagelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr. 10 000,- (egenandel).

Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtagelse etter avtale med selger. Dersom budgiver har ønske/krav knyttet til overtagelsestidspunktet, skal dette angis i kjøpetilbudet. Skjøte sendes for tinglysning i etterkant av overtagelse.

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 kl. 11.30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud før legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. 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 budjournali 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 meglerforetaket. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 040 000 (Prisantydning)

Omkostninger:

21 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
6 570 (Eierskiftegebyr)
15 900 (Boligkjøperforsikring Help - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

29 670 (Omkostninger totalt)
39 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
41 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med helt Pluss)

5 069 670 (Totalpris inkl. omkostninger)
5 085 570 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 088 370 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra Help Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av

forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på kr. 53 750,- per solgte enhet i prosjektet. Prisen er inklusive mva.

Ansvarlig megler

Espen Strøm
Eiendomsmegler/Daglig leder
espen.strom@aktiv.no
Tlf: 415 60 500

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, organisasjonsnummer 913682122
Storgata 15, 2408 Elverum

Salgsoppgavedato

04.09.2025



Nyoppført enebolig fra 2025 - Her kan du flytte rett inn!



Overbygget inngangsparti med platting, belysning og kodeboks til nøkler.



Boligen har en romslig og lys entre, med adkomst til praktisk vaskerom.



I entreen er det god plass til garderobeskap og kommoder for oppbevaring av yttertøy og sko.



Stuen har en fin planløsning, med god plass til både sofagruppe og spise plass.



Fra stuen er det utgang til en solrik hage, med flere utnyttelsesmuligheter.



Det vil bli anlagt plen i hagen, og det er muligheter for bygging av platting dersom man ønsker det.



Boligen varmes opp med vannbåren varme via radiatorer.



Gjennomgående lyse og moderne fargevalg i boligen og store vindusflater som slipper inn mye naturlig lys som skaper en lun og koselig atmosfære.



Boligen har en praktisk åpen stue/spisestue/kjøkken-løsning, samt 3 soverom, 2 bad, badstue og vaskerom/teknisk rom.



Ved kjøkkenet er det plass til hyggelig spiseplass, for mange fine måltider med venner og familie.



Lekket og stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer og side-by-side kjøleskap/frys.



Innredningen har hvite profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Belysning under overskap.



Soverom 1 er betegnet som boligens hovedsoverom, med god plass til dobbeltseng.



Fra soverom 1 er det adkomst til praktisk walk-in, samt eget bad.



Baderommet tilknyttet soverom 1 er innredet med toalett, servant på innredning og dusjhjørne. Overskap med speil og belysning.



Soverom 2 er av god størrelse og kan brukes som blant annet gjesterom eller barnerom.



Soverom 3 er et fint utgangspunkt for hjemmekontor dersom man ønsker det.



Boligens hovedbaderom har en lekker stil, med litt mørke toner og stilrent preg. Adgang til badstue.



Hovedbaderommet er innredet med servant på innredning, toalett og dusjhjørne. Overskap med speil og belysning.



Praktisk separat vaskerom/teknisk rom med utslagskum og benkeskap.



Eiendommen er også bebyggt med en dobbelgarasje på 36 kvm.



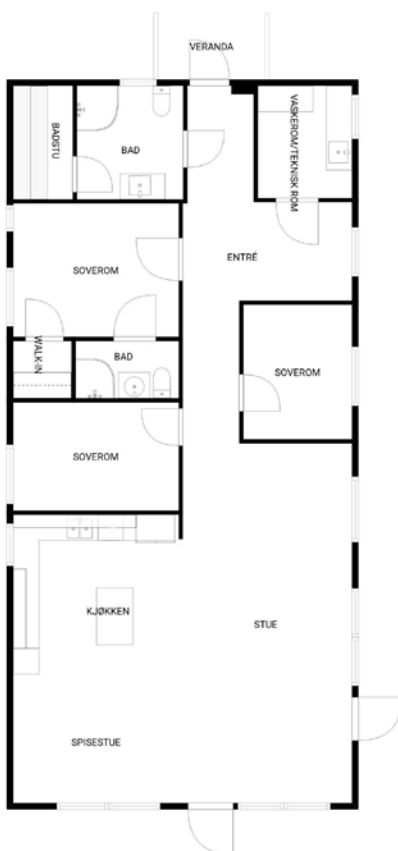
Boligen ligger fint til, med kort vei til både skole, barnehage, dagligvare og bymarka i Stavåsen.



Hagen vil bli anlagt med plen, og det vil bli levert hekkeplanter som skal plantes av eier selv.



Boligen ligger i et nyetablert, barnevennlig og sosialt område.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Arealmålingsrapport



Enebolig



Klavavegen 4, 2413 ELVERUM



ELVERUM kommune



gnr. 95, bnr. 176



Befaringsdato: 02.09.2025

Rapportdato: 04.09.2025

Oppdragsnr.: 14566-1898

Referansenummer: CZ9376

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli

Vår ref:



Gyldig rapport
04.09.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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.

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

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

Rapportansvarlig

Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

97 12 29 16



Bygninger på eiendommen

Enebolig

**Anvendelse**

Ubebodd

Byggeår

2025

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling.

Byggeår

2025

Kommentar

Eiendomsverdi.no Ca.byggeår.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

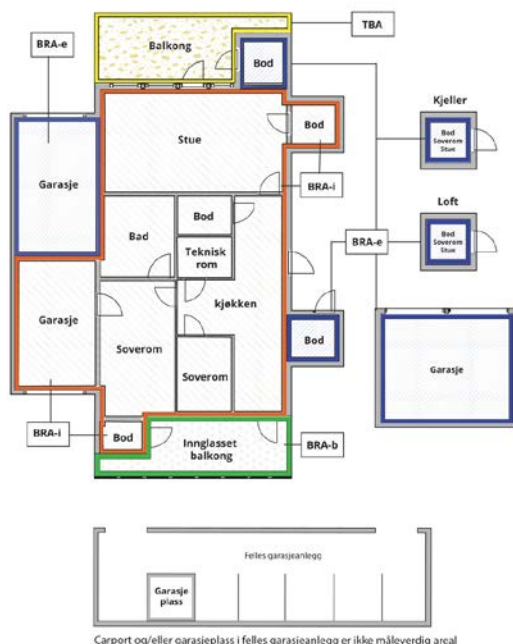
Hva er måleverdig areal?

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.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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 kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	130			130	4
SUM	130				4
SUM BRA	130				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré/gang, Bad, Badstue, Vaskerom/teknisk rom, Soverom, Bod/garderobe, Bad 2, Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		36		36	
SUM		36			
SUM BRA	36				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Garasje	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	128	2
Garasje	0	36

Kommentar

Enebolig

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Garasje

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
02.9.2025	15:00:00	15:30:00	Erik Sørli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	95	176		695.6 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Klavavegen 4

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Ålvsbyhus Norge AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori. Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Personvern

iVerdi AS, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her

[Personvernerklæring - iVerdi](#)

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

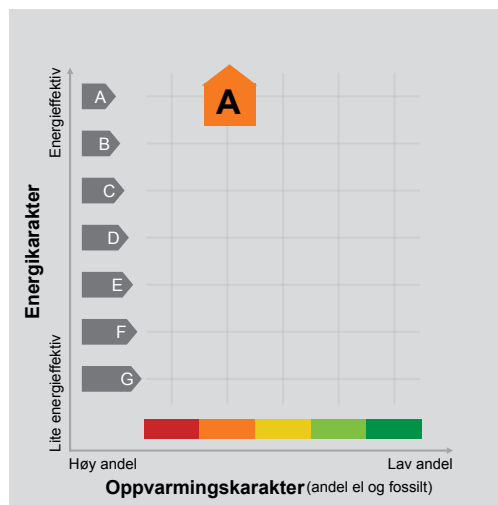
Reklamasjonsnemda for takstmenn

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

ENERGIATTEST



Adresse	Klavavegen 4
Postnummer	2413
Sted	ELVERUM
Kommunenavn	Elverum
Gårdsnummer	95
Bruksnummer	176
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301399617
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-161767
Dato	29.08.2025
Innmeldt av	Vector takst og byggtetnikk AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

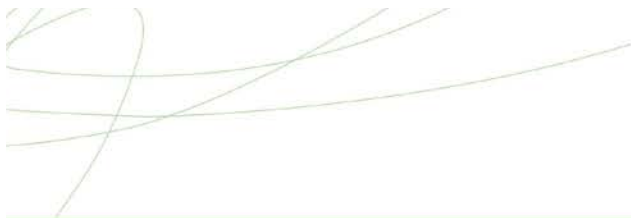
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 2024
Bygningsmateriale:
BRA: 129

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Klavavegen 4	301399617	H0101	0	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMAHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	ENEBOLIG
Byggeår	2024

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	93 m²
Areal tak	129 m²
Areal gulv	129 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	25 m²
Oppvarmet BRA	129 m²
Totalt BRA	129 m²
Oppvarmet luftvolum	311 m³
U-verdi for yttervegger	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,84 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	23,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,07 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	11.03.2025
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,00 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,47 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	123 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	46 W/m²

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	0 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	16 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,51
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,30
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,67
Oppvarmingssystem(er)	Avtrekksvarmepumpe. Dynamisk beregning: ny teknologi (Min avkast -10°C). Varmer til golvvarme, varmebatteri og tappevann; Helelektrisk bygning (termostatstyrte elektriske radiatorer, varmtvannsbereider, varmebatteri, forbruksstrøm)
Varmefordelingssystem	jf. Oppvarminssystem
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	Avtrekksvarmepumpe. Dynamisk beregning: ny teknologi (Min avkast -10°C). Varmer til golvvarme, varmebatteri og tappevann
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,65
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,35
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,75
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,25
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,67
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,10

Klimastasjon / kilde	Oslo
Dato for beregning	29.08.2025
Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	Hele bygningen er beregnet

Beregningsprogram

Navn programvare	TEK-sjekk
Versjon	200324
Produsent / leverandør	SINTEF Community
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	NS 3031:2014 validert dynamisk timesberegning. Manuell XML-opplasting til EMS

Energirådgiver

Firma	Vector takst og byggteknikk AS
-------	--------------------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	58,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	13,8 kWh/år
Vifter	3,6 kWh/år
Pumper	2,9 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergiBehov	108,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 191 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	94,50 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 625 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	94,50 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 191 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigeret målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	12 191 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 191 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	79,4 %
--------------------------------------	--------

Nabolagsprofil

Klavavegen 20 - Nabolaget Øverleiret/Bryggeriberget - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Balders veg Linje 804, 806, 814	5 min 0.5 km
Elverum stasjon Linje R60	8 min 3.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

Skoler

Ydalir skole (1-7 kl.) 278 elever, 15 klasser	12 min 1.1 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 755 elever, 62 klasser	7 min 3 km
Elverum videregående skole 800 elever	7 min 3.7 km
Terningen Arena	9 min

Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Elverum	13 min
-------------------	--------

«Det er ett stille og rolig nabolag med Skogen som nærmeste nabo i tillegg, med fine turmuligheter, til fots og på ski.»



Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100



Opplevd trygghet

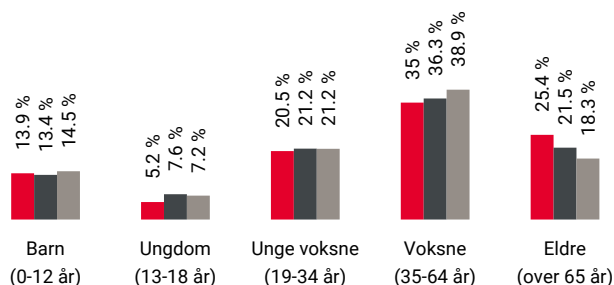
Veldig trygt 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øverleiret/Bryggeriberget	1 335	765
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Elverum kommune Ydalir barnehage (0-5 ...)	11 min
120 barn	0.9 km
Søbakken barnehage (1-5 år)	8 min
41 barn	3.8 km
Hernes Fus barnehage (0-5 år)	7 min
65 barn	4.9 km

Dagligvare

Kiwi Ydalir	12 min
PostNord	1 km
Rema 1000 Elverum	13 min
Post i butikk, PostNord	1.2 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 84/100



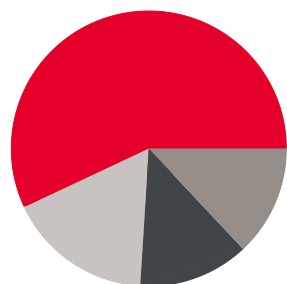
Vedlikehold hager

Godt velholdt 82/100

Sport

⚽ Ydalir skole	12 min	🚶
Fotball, basket etc.	1.1 km	
⚽ Søbakken skole	6 min	🚗
Aktivitetshall, ballspill	2.5 km	
🚴 Sprek365 Elverum	6 min	🚗
🚴 Real Trening AMFI	6 min	🚗

Boligmasse



57% enebolig
13% rekkehus
13% blokk
17% annet

«Rolig, trygt og etablert.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Elverum

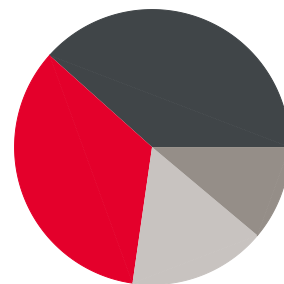
7 min 🚗



Apotek 1 Ydalir Elverum

11 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



34% i barnehagealder
38% 6-12 år
11% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



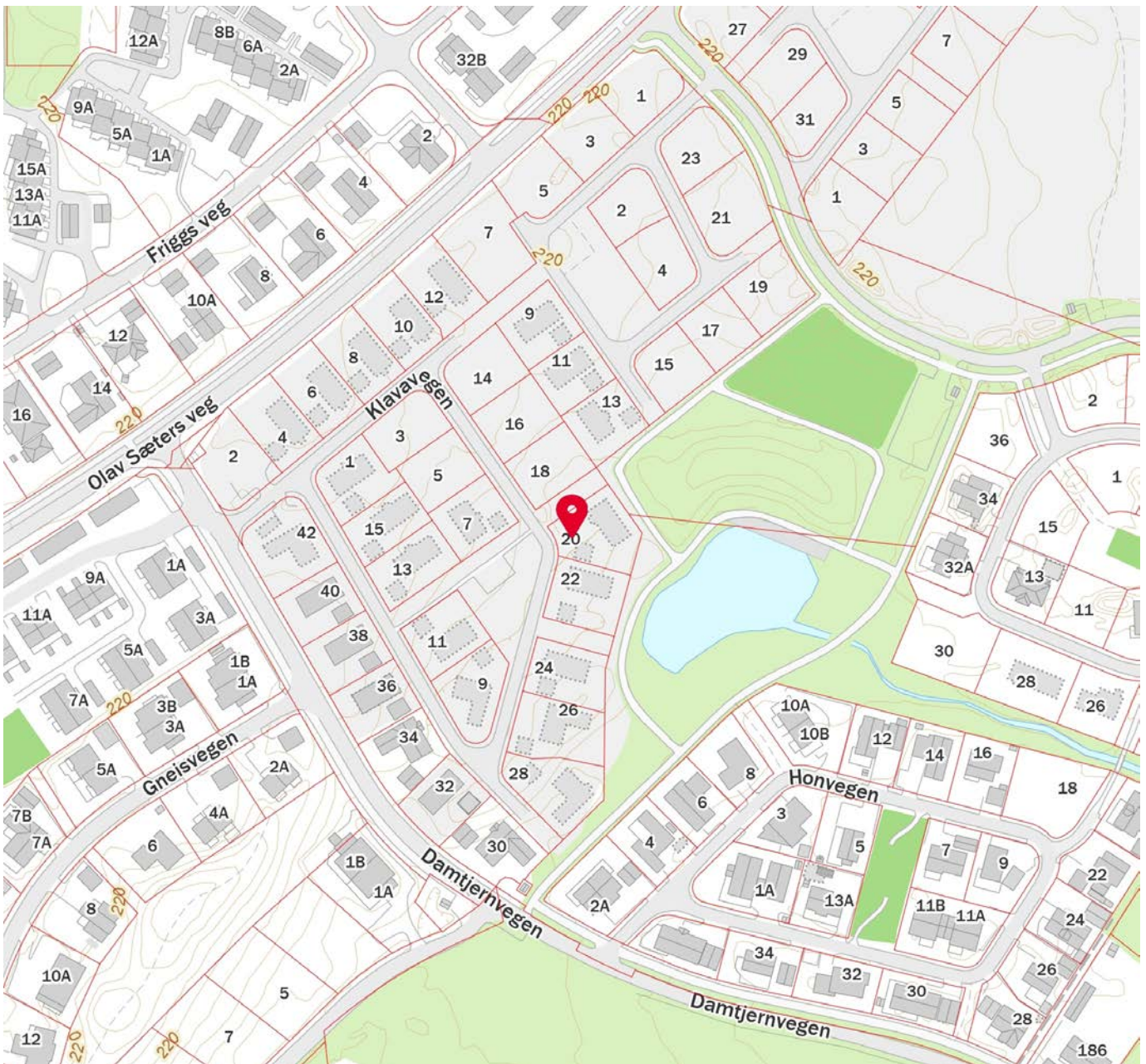
0%

50%

Øverleiret/Bryggeriberget
Elverum
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





47197 Order:48536
Husversion Gøran 2309
Husvariant NKB 129 R 27
Bjærnum Prisliste: 2305 Norge

2024-12-23

Sid.1

Produktionsorder

Siste endring: 2024-12-23 06:10:31

Kunde: Älvsbyhus Norge AS

Tilvalgsnr	Antall	Tilvalg
10-0055	1,00 pkt	Spotlights i hall Innfelt, LED spotlights – dimmbare – i hall i henhold til fastsatt tegning. Dekkboks til trafo monteres synlig på vegg i passasje på husmodellen Regina.
10-0056	1,00 pkt	Spotlights i kjøkken Innfelt, LED spotlights – dimmbare – i kjøkken i henhold til fastsatt tegning.
10-0060	1,00 pkt	Spotlight i bad 5,8 Innfelt, LED spotlights – dimmbare – i bad i henhold til fastsatt tegning. Takarmatur utgår. Dekkboks til trafo monteres synlig på vegg i passasje på husmodellen Regina.
10-0061	1,00 pkt	Spotlight i bad 3,1 Innfelt, LED spotlights – dimmbare – i bad i henhold til fastsatt tegning. Takarmatur utgår.
10-0079	1,00 stk	El-installasjon for 400V
10-0088	1,00 stk	Elektrisk gulvvarme i baderom 5,8
10-0089	1,00 stk	Elektrisk gulvvarme i baderom 3,1
10-0100	1,00 stk	Utelampe Ekstra utelampe i henhold til tegning.
10-0111	1,00 stk	Ekstra uttak for varmekabel Ekstra uttak med egen 10A sikring for varmekabel på innkommende vannledning. Plasseres på innsiden av yttervegg ved siden av vannmålerplassering, 1200mm over golv. Varmekabel og VVS-materiale inngår ikke.
10-0141	1,00 stk	Uttak på fasade Ekstra el-uttak utendørs i henhold til kundens tegning. Strøm tas fra nærmeste eksisterende el-punkt. Ikke egen sikring.
20-0161	1,00 rom	Dusjvegger monteres i bad 3,1
20-0162	1,00 rom	Dusjvegger monteres i bad 5,8
20-0201	1,00 stk	Håndklehenger med vannbåren varme. Erstatte radiator på bad 5,8



47197 Order:48536
Husversion Gøran 2309
Husvariant NKB 129 R 27
Bjærnum Prisliste: 2305 Norge

2024-12-23

Sid.2

Produktionsorder

Siste endring: 2024-12-23 06:10:31

Kunde: Älvsbyhus Norge AS

20-0203	1,00 stk	Håndklehenger med vannbåren varme. Erstatte radiator på bad 3,1
20-0381	1,00 rom	Inredning 600 på bad 3,1 Underskap med servant og overskap med speil, LED-belysning og eluttak monteres på bad.
20-0389	1,00 rom	Inredning 900 på bad 5,8 Underskap med servant og overskap med speil, LED-belysning og eluttak monteres på bad.
20-0563	1,00 pkt	Innkledningspakke ved varmepumpen Innkledning over varmepumpen samt en garderobefront og kles-stang ved siden av varmepumpen monteres.
30-0159	1,00 stk	Svart takplate
40-0340	1,00 stk	F20 Frittstående kald garasje i henhold til tegning Fundament og montering inngår. El, VA, innvendig golv og eventuelt EI 30 brannkrav inngår ikke.
50-0046	1,00 stk	Bytte til helglasset vindusdør i stue
50-0190	7,00 stk	Bytte til dørblad med «speil» Funkis hvit (9x21) Alle innerdører må velges.
50-0381	1,00 stk	Bytte til uttrekkbar innredning i hjørneunderskap i vaskerom
50-0400	1,00 pkt	Bytte til skuffer i underskap i kjøkken Eventuelle hjørneskap inngår ikke.
50-0401	1,00 stk	Bytte til uttrekkbar innredning i hjørneunderskap i kjøkken
50-0402	1,00 stk	Løs leveranse av kjøkkenøy Kun 1stk kan velges.
50-0411	1,00 pkt	Bytte til MDF-fronter i kjøkken – hvit speil
50-0645	1,00 stk	Ekstra helglasset terrassedør monteres i stue i henhold til tegning
50-0720	1,00 stk	Bod bygges om til badstu i henhold til tegning
50-0900	5,00 stk	Vindue i stue byttes til FL 105
50-0901	2,00 stk	Vindue i kjøkken byttes til FL 105



47197 Order:48536
Husversion Gøran 2309
Husvariant NKB 129 R 27
Bjärnum Prisliste: 2305 Norge

2024-12-23

Sid.3

Produktionsorder

Siste endring: 2024-12-23 06:10:31

Kunde: Älvsbyhus Norge AS

70-0980	1,00 stk	Jubileumsrabatt
80-0052	1,00 pkt	Rustfri pakke Rustfri induksjonsplatetopp innebygde komfyr, kjøleskap, fryseskap og mikrobølgeovn samt oppvaskmaskin. Inkl. endring av skapinnredning. Magnetiske gryter/panner kreves til toppen. Standard hvitevarer utgår.
96-9999	1,00 stk	Tillegg <i>F20 Blockning med 8st 8-block på sidoväggarna. (750mm block) Takstolar c/c 750 (775).</i>
96-9999	1,00 stk	Tillegg <i>Hus- och garagegrund utförs med 1600mm pelare enligt standard principritning för djupgrundläggning.</i>

Taggar	Kommentar
Produktionsorder	F20 Blockning med 8st 8-block på sidoväggarna. (750mm block) Takstolar c/c 750 (775).
Produktionsorder	F20 7st P2 250 utgår. 14st Ø16L= 500 kamstål tillkommer. Grundgrävare borrar fast stål direkt i grundplattorna.



47197 Order: 48536
Husversion Göran 2309
Husvariant NKB 129 R 27
Bjärnum Prislista: 2305 Norge

2024-12-23

Sid.1

Produktionsorder

Senast ändrad: 2024-12-23 06:10:31

Kund: Älvsbyhus Norge AS

Tillvalsnr	Antal	Tillval
10-0055	1,00 pkt	Spotlights i hall Infällda, dimbara LED-spotlights i hall enligt fastställd ritning.
10-0056	1,00 pkt	Spotlights i kök Infällda, dimbara LED-spotlights i kök enligt fastställd ritning.
10-0060	1,00 pkt	Spotlights i bad 5,8 Infällda, dimbara LED-spotlights i bad enligt fastställd ritning. Takarmatur och takdosa utgår.
10-0061	1,00 pkt	Spotlights i bad 3,1 Infällda, dimbara LED-spotlights i bad enligt fastställd ritning. Takarmatur och takdosa utgår.
10-0079	1,00 st	Elinstallation till 400V
10-0088	1,00 st	Elektrisk golvvärme i badrum 5,8
10-0089	1,00 st	Elektrisk golvvärme i badrum 3,1
10-0100	1,00 st	Utearmatur på husfasad Extra utearmatur enligt beställarens ritning.
10-0111	1,00 st	Extra eluttag för värmekabel Extra uttag med egen 10A säkring för värmekabel på inkommande vattenledning, placeras inomhus på yttervägg intill vattenmätarbåge 1200 mm över golv. Om tillval Förberedelse för tryckstegringsanläggning valts placeras uttaget i anslutning till den. Värmekabel och VVS-material ingår inte.
10-0141	1,00 st	Uttag på fasad Extra enkelt eluttag utomhus enligt beställarens ritning. Matning tas från närmaste befintliga grupp. Ej egen säkring.
20-0161	1,00 rum	Duschväggar monteras i bad 3,1
20-0162	1,00 rum	Duschväggar monteras i bad 5,8
20-0201	1,00 st	Vattenburen handdukshängare ersätter badrumsradiator i bad 5,8
20-0203	1,00 st	Vattenburen handdukshängare ersätter badrumsradiator i bad 3,1



47197 Order: 48536
Husversion Göran 2309
Husvariant NKB 129 R 27
Bjärnum Prislista: 2305 Norge

2024-12-23

Sid.2

Produktionsorder

Senast ändrad: 2024-12-23 06:10:31

Kund: Älvsbyhus Norge AS

20-0381	1,00 rum	Möbelpaket 600 i bad 3,1 Underskåp med tvättställ samt överskåp med spegel, LED-belysning och eluttag monteras i badrum.
20-0389	1,00 rum	Möbelpaket 900 i bad 5,8 Underskåp med tvättställ samt överskåp med spegel, LED-belysning och eluttag monteras i badrum.
20-0563	1,00 pkt	Inklädnadspaket vid värmepump Inklädnad ovanför värmepump samt garderoblucka och klädstång bredvid värmepump monteras.
30-0159	1,00 st	Svart takplåt med taktegelprofil
40-0340	1,00 st	F20 Fristående kallt garage/förråd enligt ritning Grund och montering ingår. El, VA, invändigt golv och eventuellt brandkrav EI-30 krav ingår ej.
50-0046	1,00 st	Byte till helglasad fönsterdörr i vardagsrum
50-0190	7,00 st	Byte till spegeldörr Funkis vit (9x21) Alla innerdörrar måste väljas.
50-0381	1,00 st	Byte till utdragbar inredning i hörnskåp i klädvård
50-0400	1,00 pkt	Byte till lådor i kök i bänkskåp Eventuellt hörnskåp ingår ej.
50-0401	1,00 st	Byte till utdragbar inredning i hörnskåp i kök
50-0402	1,00 st	Lös leverans av köksö Endast 1 st kan väljas.
50-0411	1,00 pkt	Byte till vitlackade spegelspårade MDF-luckor i kök
50-0645	1,00 st	Extra helglasad fönsterdörr i vardagsrum monteras enligt ritning
50-0720	1,00 st	Förråd byts till bastu enligt ritning
50-0900	5,00 st	Fönster i vardagsrum byts till lågt fönster (1050x1470)
50-0901	2,00 st	Fönster i kök byts till lågt fönster (1050x1470)
70-0980	1,00 st	Jubileumsrabatt



47197 Order: 48536
Husversion Göran 2309
Husvariant NKB 129 R 27
Bjärnum Prislista: 2305 Norge

2024-12-23

Sid.3

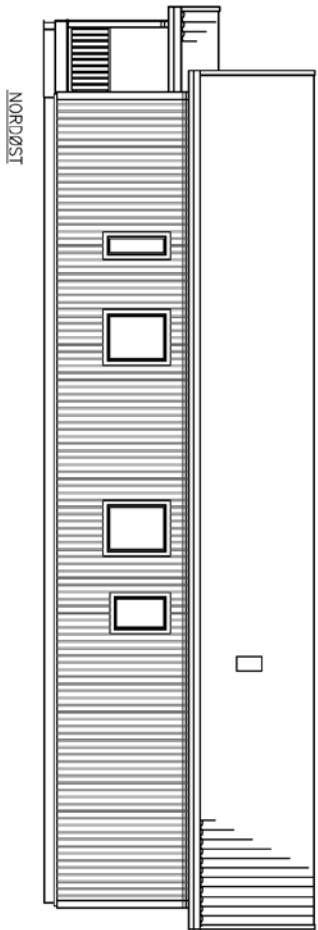
Produktionsorder

Senast ändrad: 2024-12-23 06:10:31

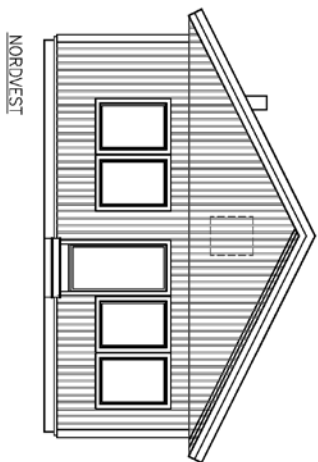
Kund: Älvsbyhus Norge AS

80-0052	1,00 pkt	Byte till rostfria inbyggnadsenheter Innehåller induktionshäll, inbyggnadsugn, kyl, frys, mikrovågsugn och diskmaskin i rostfritt samt ändring av skåpinredning. Magnetiska kärl krävs för hällen. Standard vitvaror utgår.
96-9999	1,00 st	Andra tillägg <i>F20 Blockning med 8st 8-block på sidoväggarna. (750mm block) Takstolar c/c 750 (775).</i>
96-9999	1,00 st	Andra tillägg <i>Hus- och garagegrund utförs med 1600mm pelare enligt standard principritning för djupgrundläggning.</i>

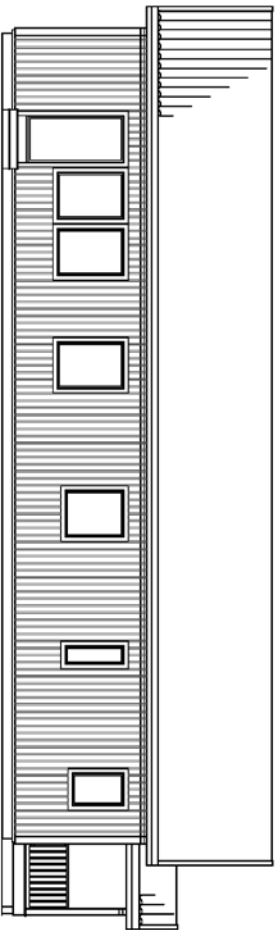
Taggar	Kommentar
Produktionsorder	F20 Blockning med 8st 8-block på sidoväggarna. (750mm block) Takstolar c/c 750 (775).
Produktionsorder	F20 7st P2 250 utgår. 14st Ø16L= 500 kamstål tillkommer. Grundgrävare borrar fast stål direkt i grundplattorna.



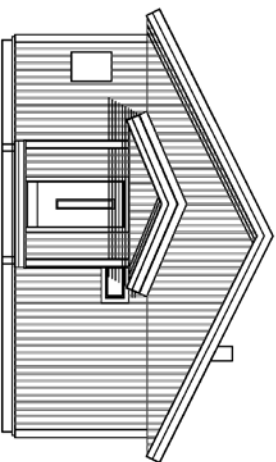
NORDØST



NORDVEST



FASADE MOT SYDVEST



SØRØST

REV.



HJUMUDKONTOR:
STÅLVERKSVEGEN, S-942 81 ÅLVSBYN
TEL. 0929-162 00

ÅBET

Prosjekt: ENEBOLIG NKB129R27 Gøran

BYA: 152 m2

Målestokk: 1:100

Byggherre: Ålvsbyhus Norge AS

BYA: 148 m2

Saksnr.

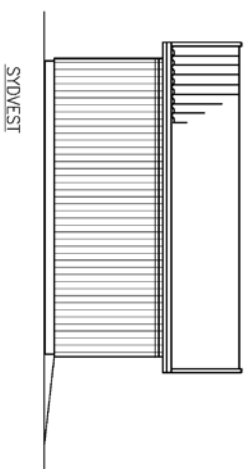
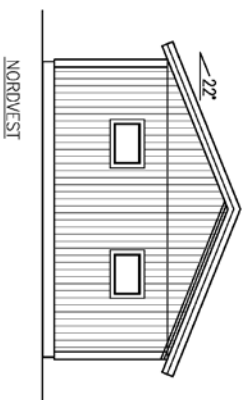
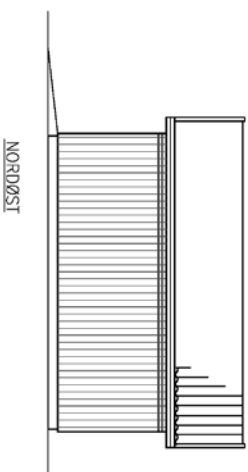
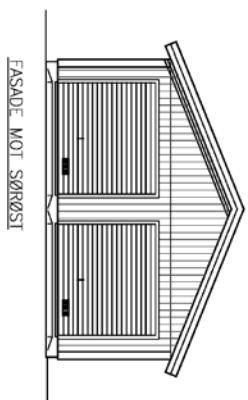
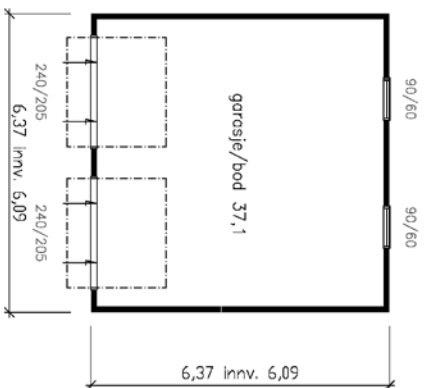
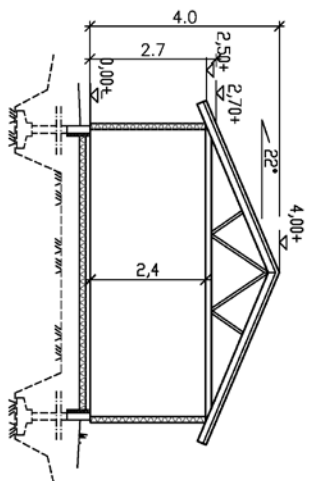
Byggeplass: Smedstodloppen 125

BRÅ: 129 m2

Tegningsnr: 48536

Tegning: FASADER

Kommune: Elverum



REV.



HJUMDKONTOR:
STÅLVERKSÅGEN, S-942 81 ÅLSBYN
TEL. 0929-162 00

ÅLSBYHUS

Prosjekt: GARASJE F20

BYA: 40,6 m²

Målestokk: 1:100

Byggherre: ÅLSBYHUS NORGE AS

BTÅ:

Saksnr:

Byggeplass: Smedstøttoppen T25

BRÅ:

Tegningsnr: 48536

Tegning: PLAN, SNITT OG FASADER

Kommune:

Elverum

Älvsbyhus standard leveransebeskrivelse

Smedstadtoppen 3

Boligen leveres med de materialer og kvaliteter som fremkommer ved overtagelse. Dette er en standard beskrivelse av de materialer og kvaliteter som normalt leveres ved salg av et ferdig Älvsbyhus. Älvsbyhus forbeholder seg retten til å foreta mindre justeringer av rombeskrivelsen som et ledd i kontinuerlig produktutvikling forutsatt at dette ikke forringer boligens kvalitet.

1. Utomhusarbeide

1. Det leveres tilsidd gressbakke på stedlige masser med tilført jord i øverste lag. Det må påregnes egeninnsats for å oppnå tilfredstillende plen. Området består opprinnelig av sand, det kan av den grunn oppleves at plen tørker ut i perioder.
2. Gårdsplass med biloppstillingsplasser, adkomst til bolig og garasje leveres asfaltert slik den fremstår ved visning/ overtagelse.

2. Garasje

1. Det leveres enkel eller dobbel garasje med låsbare vippeporter (mål iht tegning).
2. Fundament og garasjebygg til garasje består av sammensatte prefabrikerte materialer/ elementer. Innvendige garasjevegger leveres med vindsperre, isolasjon og innvendig kledning av sponplater. Gulvet leveres asfaltert. Det er ikke stilt samme krav til veggoverflater i garasje som i bolig. Det må derfor påregnes noen skjønsmessige avvik.
3. Det leveres en enkel skjøtestige i aluminium som er benyttet i byggeperioden. Denne plasseres i garasje.

3. Boligen

1. Boligen leveres i ferdige seksjoner i 1. etg. som er montert av entreprenøren til en ferdig bolig.
2. Ytterpanel er rettskåret i underkant og montert i fabrikk med unntak av hjørnekasser og seksjonsskjøter.
3. Leveransen omfatter innredning og utstyr i henhold til vedlagte tegninger og produksjonsorder.
4. Innvendig gulv og vegger av sponplater.
5. Yttertaket tekkes med takplater med taksteinprofil.
6. Entréddør leveres hvitmalt.
7. Enkelte utførelser/leveranser er spesielle for Älvsbyhus og kan avvike fra Norsk Standard. Imidlertid er alle løsninger og konstruksjoner godkjente. Eksempelvis kan det nevnes at det leveres "store" gradrenner, ulik avstand mellom takstoler (på grunn av seksjonsskjøtene). Det leveres ikke takrennebeslag, fluenetting i gesims og isolasjon i innvendigevegger. Innvendige taklister er levert med skygge mot både tak og vegg. Det tapetses ikke bak og under radiator.
8. Utvendig beising/maling av huset skal utføres av kunde snarest etter overtakelse.
9. Ta vare på gjenværende tapeter og beskytt disse for eventuelt servicearbeid. Dersom tapeter ikke finnes i huset ved utbedringsarbeider har forbruker ikke rett til utbedring.

4. Vann og sanitærinstallasjon

1. Leveres komplett i henhold til Älvsbyhus standard.
2. Vannbåren varme via radiatorer og elektrisk komfortvarme i bad der dette er valgt. Se vedlagt produksjonsordre.
3. Avtrekksvarmepumpe med varmtvannsbereder for oppvarming av varmt tappevann og vannbåren varme.
4. Sanitærutstyr i henhold til tegning og tilvalg er inkludert.
5. Takvann føres i rør som fordrøyer dette på egen tomt. Huset er prosjektert og levert uten drensledning

5. Varme og Ventilasjonsanlegg

Avtrekksvarmepumpen utnytter varm avtrekksluft fra boligen til oppvarming av varmt forbruksvann og vannbåren varme via radiatorer. Friskluftinntak er plassert bak enkelte radiatorer slik at luften forvarmes.

6. Kryp kjeller

Det er etablert adkomst til krypkjeller via luke i gulv i bod. Kryp kjeller er utformet slik at det er god plass for inspeksjon. Grunnen er fuktbeskyttet med plastfolie og celleplast. I krypkjeller er det plassert en stillegående avfukter som regulerer eventuell fukt i krypkjeller. Status kan avleses på display som er plassert på vaskerom.

7. Elektrisk installasjon

1. Elektrisk installasjon utføres med lyspunkter og vegguttak og leveres iht. NEK 400.
2. Komfyr, kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin samt ventilator over komfyr i henhold til Älvsbyhus standard. Respektive brosjyrer ligger i boligen.
3. Trekkerør for fiber/ data leveres til utvendig målerskap iht. NEK 399. Det leveres trekkerør videre til innvendig svakstrømsskap. Installasjon av data/ TV må bestilles av boligkjøper direkte av leverandør.

05.03.2025

Älvsbyhus standard leveransebeskrivelse

Smedstadtoppen 3

8. Glassarbeider

1. Standard vinduer leveres som 3-lags glass.

9. Blikkenslagerarbeider

1. Takrenner, nedløpsrør, tilslutningsplater og vindusbeslag leveres som overflatebehandlete stålplater.
2. Ventilasjonskanaler utføres av ubehandlede galvaniserte stålplater.

10. Annet

1. Älvsbyhus har rett til å foreta mindre endringer når det gjelder konstruksjon og utførelse.
2. Älvsbyhus er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller norske myndighetskrav, lover og forskrifter.
3. Har noen andre foretak gitt garanti for komfyr, kjøleskap, fryseskap, ventilator, oppvaskmaskin, varmepumpe eller annet utstyr, er denne ansvarlig når det er feil i utrustningen i det spesielle tilfellet.
4. Tilfredstillende radonmåling er utført av Älvsbyhus i boligen før overtagelse.
5. De tekniske kravene i plan- og bygningsloven anses oppfylt dersom det brukes metoder, materialer og utførelser etter Norsk Standard. Bygningsmyndighetene kan likevel ikke kreve at det brukes metoder, materialer og utførelser etter Norsk Standard, dersom plan- og bygningslovens krav kan oppfylles på annen måte.
6. Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:
 - a) Sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer.
 - b) Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Boligen med utstyr.
 - c) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtagelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for.
7. Boligtvistnemnda Entreprenøren er tilsluttet slik tvistenemnd som er omhandlet i buofl. § 64 andre ledd. Se www.boligtvistnemnda.no

11. Overflater:

Generelt:

1. Tynnparkett 7mm eller 8,5 mm. Materialet under toppskiktet består av HDF.
Overflaten kan ikke slipes.
2. Taklister (fabrikkbehandlet) Hvitmalte
3. Dører, karmen og lister (fabrikkbehandlet) Hvitmalte
4. Kjøkken Hvitmalte
5. Inn- og mellomsidekarmen, balkongdører og innvendige lister (fabrikkbehandlet) Hvitmalte
6. Veggflate og oppvaskbenk Flisemønstret plate
7. Skapsokler Hvitmalte
8. Radiatorer (fabrikkbehandlet) Hvitmalte
9. Vinduskarmen, vindusrammer og balkongdører Hvitmalte
10. Ytterdør (fabrikkbehandlet) Hvitmalte
11. Utvendig panel, takutstikk, vindskier og utforinger Nøytral grunningsfarge
12. Benkeplate kjøkken Laminat

12. Drift og vedlikehold.

1. Standard drift og vedlikeholdsinstrukts oversendes før overtagelse.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Hekk Smedstadtoppen 3

Tomt 1-7 og 24-29

Som en del av leveransen på Smedstadtoppen 3 tomt 1-7 og 24-29 leveres Alperips hekkeplanter. Tomtene leveres med vekstjord i tomtegrenser. Hekken leveres som barrotsplanter med leveranse i mai/juni hvert år. Kjøperne må selv plante og stelle av hekken. Det vil bli sendt ut informasjon om tidspunkt for leveranse og veiledning i god tid før levering av planter. Det vil bli satt opp stikk eller tomtpinner i tomtegrensene. Hekken skal plantes midt på tomtegrensene. Eventuelle planter som ikke overlever må erstattes av kjøperne. Erstatningsplanter kan bestilles av kundene på hekkplanter.no

Skissen under viser hvilke hus som skal plante de ulike hekkene og antall planter som levers pr hus. Vedlikehold av hekk mellom husene er et delt ansvar mellom naboene.



Tomt	LM Hekk	Antall Planter
1	85	340
2	101	404
3	67	268
4	67	268
5	72	288
6	67	268
7	78	312
24	58	232
25	64	256
26	47	188
27	47	188
28	48	192



Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Klavavegen 4 (T25)
2413 ELVERUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Espen Strøm

Oppdragsnummer:

Telefon: 415 60 500
E-post: espen.strom@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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre