

A photograph of a modern apartment balcony. The balcony has a wooden deck and is furnished with a grey sofa, a coffee table, and an orange ottoman. There are several potted plants, including a large fern in a grey pot. A large glass window on the right side of the balcony reflects the surrounding environment. The building's exterior is made of grey panels. In the foreground, there are two glasses of champagne and a bowl of strawberries on a table.

aktiv.

Eivind Torps veg 2, 2408 ELVERUM

**Meget pen selveierleilighet i  
Sentrum Park 2. Unik veranda på  
48 kvm med gode solforhold.**



Eiendomsmegler/Daglig leder

## Espen Strøm

**Mobil** 415 60 500

**E-post** espen.strom@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2405 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

## Nøkkelinfomasjon

**Prisant.:** Kr 4 390 000,-  
**Omkostn.:** Kr 122 792,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 512 792,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 739,-  
**Selger:** Camilla Inez Kjelland  
Verngård

**Boligtype:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2019  
**BRA/P-rom:** 88/81 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 3294.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** 28/1138  
**Snr.** 46  
**Oppdragsnr.:** 1211230168

# Meget pen og bovennlig selveierleilighet i Sentrum Park 2. Heis. Garasje.

Leiligheten ligger midt i Elverum sentrum med de fleste byfasiliteter tilgjengelig nærmest rett utenfor døren. Eiendommen har heis fra oppvarmet garasje plass og frem til leiligheten som ligger i 2. etasje. Boligen har god standard med vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon. Stor og unik veranda. Sameiet har opparbeidet park-/grøntområder med lekeplass og pergola.

Merk deg dette:

- Beliggende midt i sentrum
- Ferdigstilt 2019
- Heis
- 2 soverom
- Unik veranda
- Vannbåren gulvvarme
- Balansert ventilasjon
- Garasje plass i felles garasjeanlegg i underetasjen
- Egen bod på parkeringsplan



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	17
Nabolagsprofil .....	42
Budskjema .....	57

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

P-rom: 81 m<sup>2</sup>

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

### Arealbeskrivelse

Leilighet

Bruksareal

2. etasje: 88 kvm

Primærrom

2. etasje: 81 kvm Følgende rom inngår i primærareal: Entré/gang, to soverom, bad/wc og stue/kjøkken.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3294.7 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt på ca. 3.295 m<sup>2</sup>.

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 (jfr. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Sentrum Park har et pent opparbeidet og velholdt uteområde for beboerne sine. Her er det park-/grøntområder, lekeområde og pergola. I gårdsrommet er det belegningsstein ved gangstier, uteplass og sykkelparkering. Det er asfaltert innkjøring til garasjeanlegg.

## **Beliggenhet**

Sentrum Park ligger nærmest midt i sentrumskjernen i Elverum med alle by fasiliteter enkelt tilgjengelig nærmest rett utenfor døren. Her ligger torget, kjøpesenter med forretninger og matbutikker like ved i tillegg til flere spisesteder, cafeer og servicetilbud. Er du glad i fysisk aktivitet, så er det flere treningssentre i umiddelbar nærhet. I tillegg ligger Glomma rett nedenfor bygget hvor Elverums vakre sykkel- og gangsti som går fra Sentralidrettsplassen og helt ut til Heradsbygd, innbyr til tur og trening. Langs turstien er det opparbeidet flere sittegrupper, lekeplass og friområder for kos og hygge langs elvebredden. En populær ettermiddagstur er å gå over Gamlebrua og via museene som har koselige uteareal for både små og store. Både Norsk Skogmuseum og Glomdalsmuseet har ulike aktiviteter for liten og stor gjennom hele året!

Ønsker du å oppsøke bymarka vår så er det ikke lange turen opp til friluftsområdet i Svartholtet hvor myke skogstier brer seg i et stort nettverk innover i skogen. Her er det også oppkjørte skiløyper på vinterstid. Rett utenfor Sentrum Park er det også gang- og sykkelstier til Høgskolen i Innlandet på Terningen Arena, samt til skyss-/togstasjonen på Vestad og de øvrige bydelene. Dette gjør det enkelt å komme seg rundt i byen vår fra hjemmet ditt.

Å bo i Sentrum Park vil gi deg en enkel hverdag med kort radius til alt du trenger i byen vår.

## **Byggemåte**

Bygg- og planløsning er utført av arkitekter i Plan1. Entreprenør i prosjektet har vært Martin M. Bakken AS.

Alle bærekonstruksjoner er av betong og stål. Gulv i garasjeanlegg inkl. bodareal er asfaltert. Gulv i øvrige arealer i kjeller er i betong. Utvendig tak er tekket med takpapp/-folie. Yttervegger i isolert bindingsverk med isolasjonstykkelse iht. forskriftskrav og varmetapsberegning. Utvendig fasadekledning med plater i kombinasjon med behandlet panel. Vinduer er levert med aluminiumsbeslåtte trevinduer på utsiden, innvendig er vinduene hvitmalt. Innglasset balkong i glass og stål/aluminium.

Bygget tilfredsstillende gjeldende forskrifter hva angår isolering, brann og lyd (TEK10). Det er røykvarsler og slukningsutstyr i henhold til myndighetenes krav. Brannvarsling er delt inn i to deler, egen sikring i boenheten og egen i fellesareal. Brann-deteksjon iht. TEK10 inne i leiligheten, med avstillingsmulighet. Boligsprinkleranlegg. Kjelleretasje og fellesareal inklusive trapper er fullsprinklet.

## **Innhold**

### Velkommen

Inn døren møter du en romslig gang med god plass til garderobeskap. Herfra er det videre adkomst til kjøkken, soverom og bad.

### Kjøkken

Kjøkkeninnredningen er oppgradert og har grå, glatte fronter og takhøye overskap som gir gode oppbevaringsmuligheter. Integrrert komfyr og koketopp (induksjon), oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Fra kjøkkenet er det videre adkomst til stuen.

### Stue med utgang til veranda

Stuen er møbleringsvennlig med plass til både sitte- og spisegruppe. Vindusflatene er store og gir godt med innlys og fint utsyn mot fellesarealene i bakgården. Verandaen er helt unik og har flotte solforhold store deler av dagen. Den gir plass til flere sittegrupper, gir et godt uterom og er en naturlig forlengelse av stuen på sommeren.

### Bad

Badet blir levert som tidsriktige med fliser i standard format og farge. Innredning med integrert belysning i tak, porselenvask og underskap med glatte hvite dører. Opplyst speil og stikkontakt over servant. Ettgreps servantbatteri, ettgreps dusjarmatur med termostat, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Dusjhjørne med hengslede glassdører.

### Soverom

Leiligheten har to soverom av god størrelse med god plass til seng og garderobeskap.

### Bod

Leiligheten har en teknisk bod, samt bod i garasjeanlegg.

## **Standard**

Denne flotte leiligheten i Sentrum Park gir deg et godt hjem med gjennomgående høy standard midt i sentrum av Elverum. Det er gjort tilvalg som gjør at leiligheten får et enda bedre uttrykk og et moderne preg. Her kan selger blant annet friste med oppgradert kjøkken med hvitevarer og innredning, elbillader i garasje, ekstra opplegg for TV, markise på terrassen og kontrastvegg fra kjøkken mot soverom. I tillegg byr leiligheten på kvalitetsrike materialvalg, vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Leiligheten er unik i bygget med en veranda på hele 48 kvm, som utgjør den største i Sentrum Park. Her er det gode solforhold og fine muligheter for å skape et hyggelig uterom som du kan dele med venner og familie.

Bygg- og planløsning er utført av arkitekter i Plan1 og denne leiligheten har særdeles bovennlig løsning med praktiske detaljer. I Sentrum Park bor du midt i sentrum av

Elverum med alt du trenger i hverdagen rett utenfor døren.

### **Innbo og løsøre**

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund av 01.02.2012 legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos meglerforetaket samt på [www.nef.no](http://www.nef.no). Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber og bredbånd.

### **Parkering**

Tilhørende parkeringsplass i felles garasjekjeller. Øvrig parkering skjer i tilstøtende sentrumsgater.

### **Diverse**

Utbygger av prosjektet har stilt garanti overfor selger pålydende 5% av opprinnelig kjøpesum. Garantien pålydende er på kr 212 500,- og gjelder i 5 år regnet fra og med 18.09.2019. Garantien gjelder også for ny kjøper av leiligheten.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Leilighetens primæroppvarming består av vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarmeleveranse. Det er i tillegg balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Iht. forretningsfører er det egen vannmåler i hver leilighet som måler varmt-/kaldtvann. I tillegg er det energimåler i hver leilighet for måling av varme. Selskapet har inngått avtale med Ista i forbindelse med avregning av fjernvarme. Denne må avleses ved overtakelse, av ny eier.

### **Energikarakter**

D

### **Energifarge**

Grønn

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og

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

## Økonomi

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 7.376,- for eiendomsskatt. Renovasjon utgjør kr 4.084,- og faktureres direkte fra det interkommunale renovasjonsselskapet SØIR.

Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

### Formuesverdi primær

Kr 824 495

### Formuesverdi primær år

2021

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 968 181

### Formuesverdi sekundær år

2021

### Info formuesverdi

Ikke fastsatt enda.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. 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 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2019. Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-rom).

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.



### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med meglerforetaket for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering.

Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Når handel er kommet i stand, har oppdragstaker krav på 1,5 % provisjon av salgssummen, minimum kr. 42.900,-. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Per juli 2023 utgjør de månedlige felleskostnadene kr 4.739,-. Av disse går kr 2 284,- til å konto fjernvarme og ca. kr 2 455,- dekker felleskostnader med bla.

byggningsforsikring, kollektiv tv-/bredbåndspakke, vedlikehold, strøm på/i fellesareal, samt honorar til styret, forretningsfører og revisor.

\* Det opplyses om at felleskostnaden på kr 4.739,- inkluderer en midlertidig økning fra kr 3.188,-. Det er uvisst hvor lenge den midlertidige økningen vil vare.

Elektrisitet, innboforsikring, tv/internett (utover kollektivpakke) etc. Utgiftene på dette vil variere ut fra hvilke abonnement og avtale man har.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 739

### **Kommentar fellesgjeld**

Leiligheten/seksjonen overdras til kjøper uten fellesgjeld.

## Sameiet

### **Sameienavn**

Sentrum Park Boligsameie;

### **Organisasjonsnummer**

921519699

### **Om sameiet**

Eierseksjonen er en del av Sentrum Park Boligsameie (org.nr. 921519699), bestående av totalt 89 seksjoner.

Sameiet hadde et årsresultat i 2021 på kr 24.156,-. De disponible midlene var per

31.12.2021 minus - kr 74.469,- og viser sameiets likviditet.

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

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for seksjonseierne kan bli endret som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i eierseksjonssameiets styre og/eller årsmøte. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år. Årsmøter avholdes som regel i perioden mars-mai. Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven.

#### **Styregodkjennelse**

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

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Dyrehold**

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser, samt er det ikke tillatt å benytte hageareal som luftegård for dyr.
4. Frittgående dyr tillates ikke i sameiets fellesarealer. Dette gjelder også uteareal.

# Forretningsfører

## Forretningsfører

OBOS Innlandet - sameier og frittstående borettslag

## Eierskiftegebyr

Kr 6215

# Offentlige forhold

## Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 28, bruksnummer 1138, seksjonsnummer 46 i Elverum kommune.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. Sameiet har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren. Pantekravet kan ikke overstige et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp; jfr. lov om eierseksjoner.

Sameiets fellestomt er fradelt gnr. 28, bnr. 59 og på denne er det tinglyst bestemmelse om adkomstrett, bruk av fellesareal, parkeringsplasser m.m. Bestemmelsene har betydning for og er hensyntatt ved utbyggingen av Sentrum Park (se også avsnittet under). Det er tinglyst rettigheter i form av adkomstrett og bebyggelse. Begge rettigheter er gitt av bnr. 59. Bestemmelse om bebyggelse er nærmere omtalt under punktet «Reguleringsmessige forhold».

Følgende tinglyste heftelser er tinglyst på sameiets fellestomt og vil også følge med salgsobjektet:

- Dagboknr. 580822, tinglyst den 23.03.2018. Gjelder avtale om tilgang/bruksrett til lekeplass/fellesområde, med flere bestemmelser. Avtalen regulerer adgang, bruk og drift av grøntområde som ligger på sameiets tomt, som også skal disponeres/brukes av det eksisterende sameiet i bnr. 1078 og bnr. 59. Retten gjelder også for inntil 8 leiligheter i bygg på gnr. 28, bnr. 59.
- Dagboknr. 580879, tinglyst den 23.03.2018. Gjelder erklæring/avtale vedrørende plassering av renovasjonsdunker. Molokk-anlegg er plassert på sameiets tomt og avtalen gir det eksisterende sameiet i bnr. 1078 og bnr. 59 tilgang til området.
- Dagboknr. 580896, tinglyst den 23.03.2018. Gjelder bestemmelse om adkomstrett, med flere bestemmelser. Avtalen omhandler rettigheter og forpliktelser i forbindelse med adkomstrett over sameiets tomt og som er gitt til fordel for det eksisterende sameiet i bnr. 1078 og bnr. 59.

Dokumentene kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

I forbindelse med utbygging av prosjektet Sentrum Park er det disponert et areal mellom svømmehallen og Sentrum Park. Arealet er benyttet til plassering av ny

trafo-stasjon og som Sentrum Park sin bebyggelse er tilknyttet. Sentrum Park Boligsameiet vil få ansvaret for beskjæring av beplantning samt rydding av søppel etc. rundt trafostasjonen.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for hele bygget/byggetrinnet den 12.09.2019. Følgende gjenstår før ferdigattest kan begjæres:

- Tilrettelegging for redning- og slokkemannskap hos MHBR IKS jf. rapport datert 10.09.2019
- Utomhusarbeider jf. reguleringsbestemmelser og kommunalteknisk avtale datert 12.12.2016
- Koordinater for prosjektering og utført jf. avtale med var enhet for Geodata.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

12.09.2019.

#### **Vei, vann og avløp**

Adkomst fra kommunal veg via felles privat trafikkareal (ned-/innkjøring). Tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Sentrum Park fra 2014. Det er per salgoppgavedato ikke kjent med at det er planlagt flere utbyggingsprosjekt i tilstøtende områder. Bnr. 59 (naboeiendom i sør og omtalt over) er regulert til bolig/forretning/kontor. Det er tinglyst bestemmelse om at bnr. 59 ikke kan bebygges høyere enn dagens to etasjer. Det gjøres ellers oppmerksom på at sentrumsområder som dette alltid vil være gjenstand for utvikling og ny bebyggelse over tid.

#### **Adgang til utleie**

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig/fritidsbolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Utleie meldes som regel til sameiets styre for registrering. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

#### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett 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 seksjonen er konsesjonsfritt, men eierseksjonsloven setter som begrensning at man ikke kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og

samme eierseksjonssameie.

#### **Kommentar odelsrett**

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtagelse skjer i utgangspunktet etter avtale med selger. Budgiver bør likevel angi ønske om overtagelsesdato i sitt skriftlige kjøpetilbud

### **Budgivning**

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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**

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Det anbefales at hver budgivers første bud har en tilfredsstillende akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Ifølge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragstaker en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 390 000,- (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)

109 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 390 000,00))

122 792,- (Omkostninger totalt)

4 512 792,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 122 792

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre, uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

### **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](http://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.

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les om denne på [www.help.no](http://www.help.no) og ta kontakt med oss for ytterligere informasjon.

### **Oppdragsanvarlig**

Espen Strøm  
Eiendomsmegler/Daglig leder  
[espen.strom@aktiv.no](mailto:espen.strom@aktiv.no)  
Tlf: 415 60 500

### **Ansvarlig megler**

Espen Strøm  
Eiendomsmegler/Daglig leder  
[espen.strom@aktiv.no](mailto:espen.strom@aktiv.no)  
Tlf: 415 60 500

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

### **Salgsoppgavedato**

05.07.2023







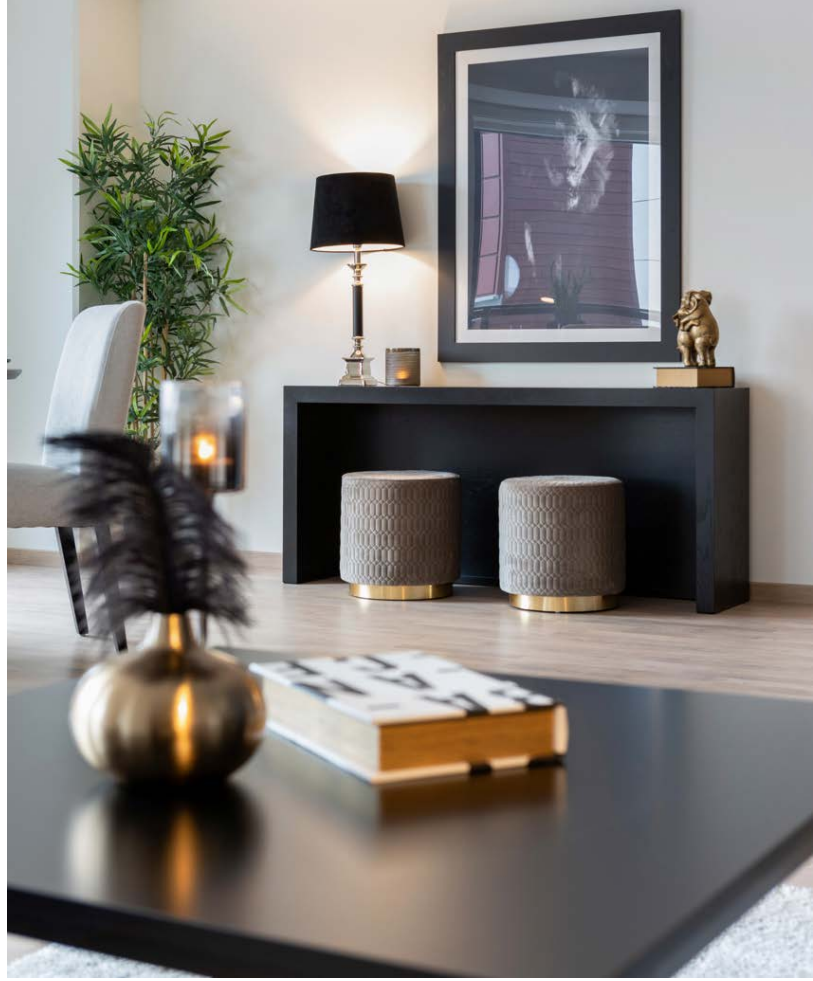


















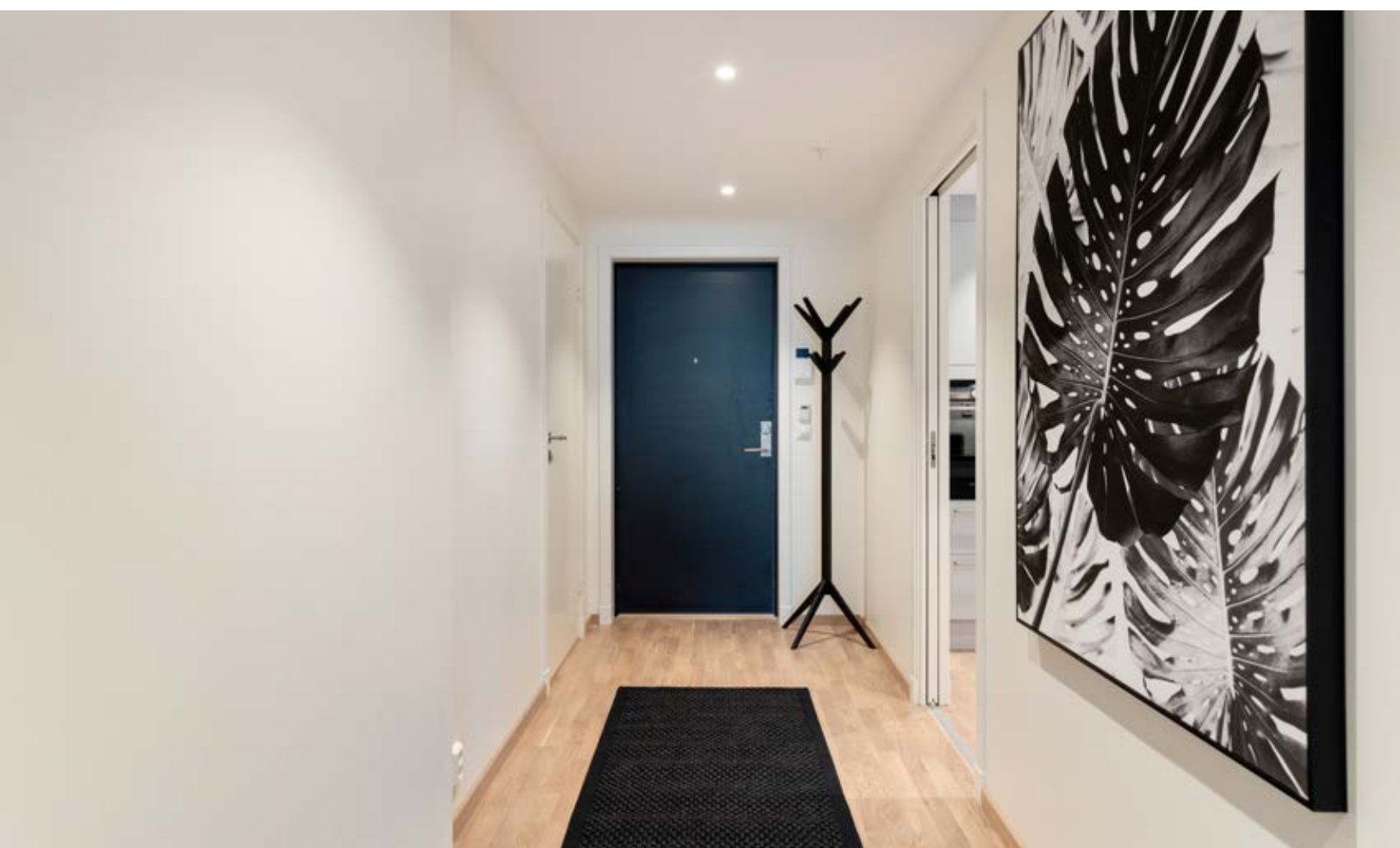






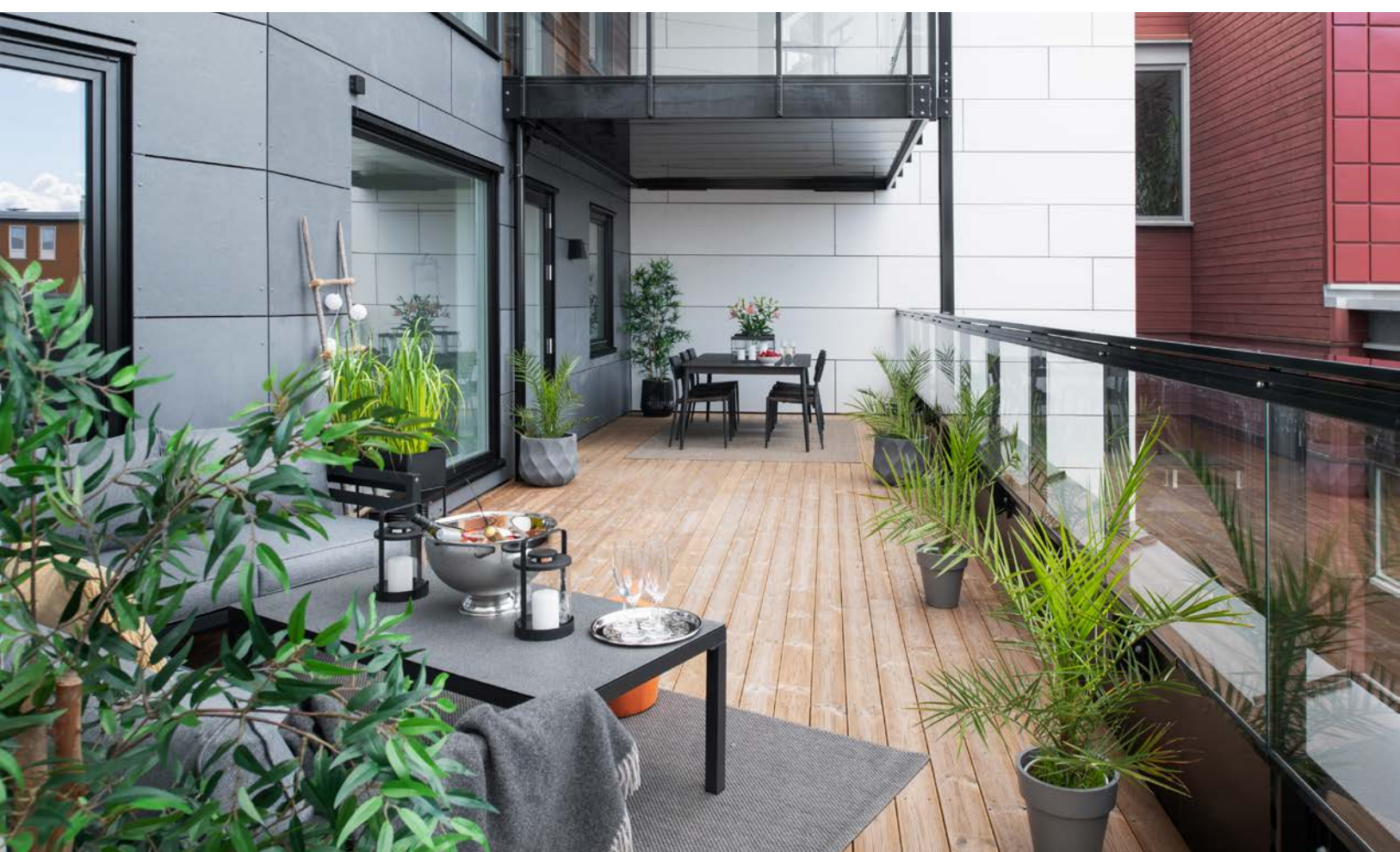




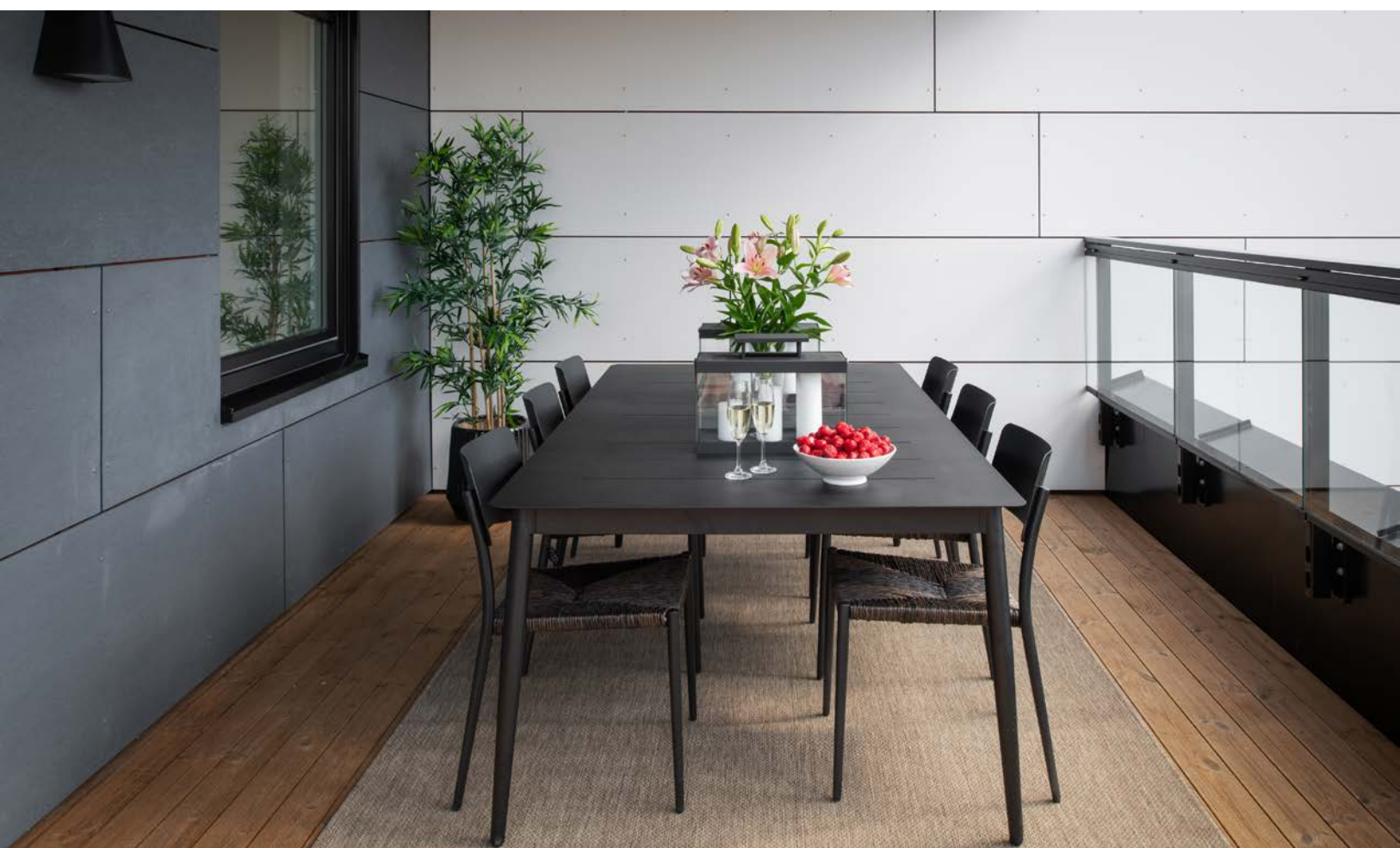














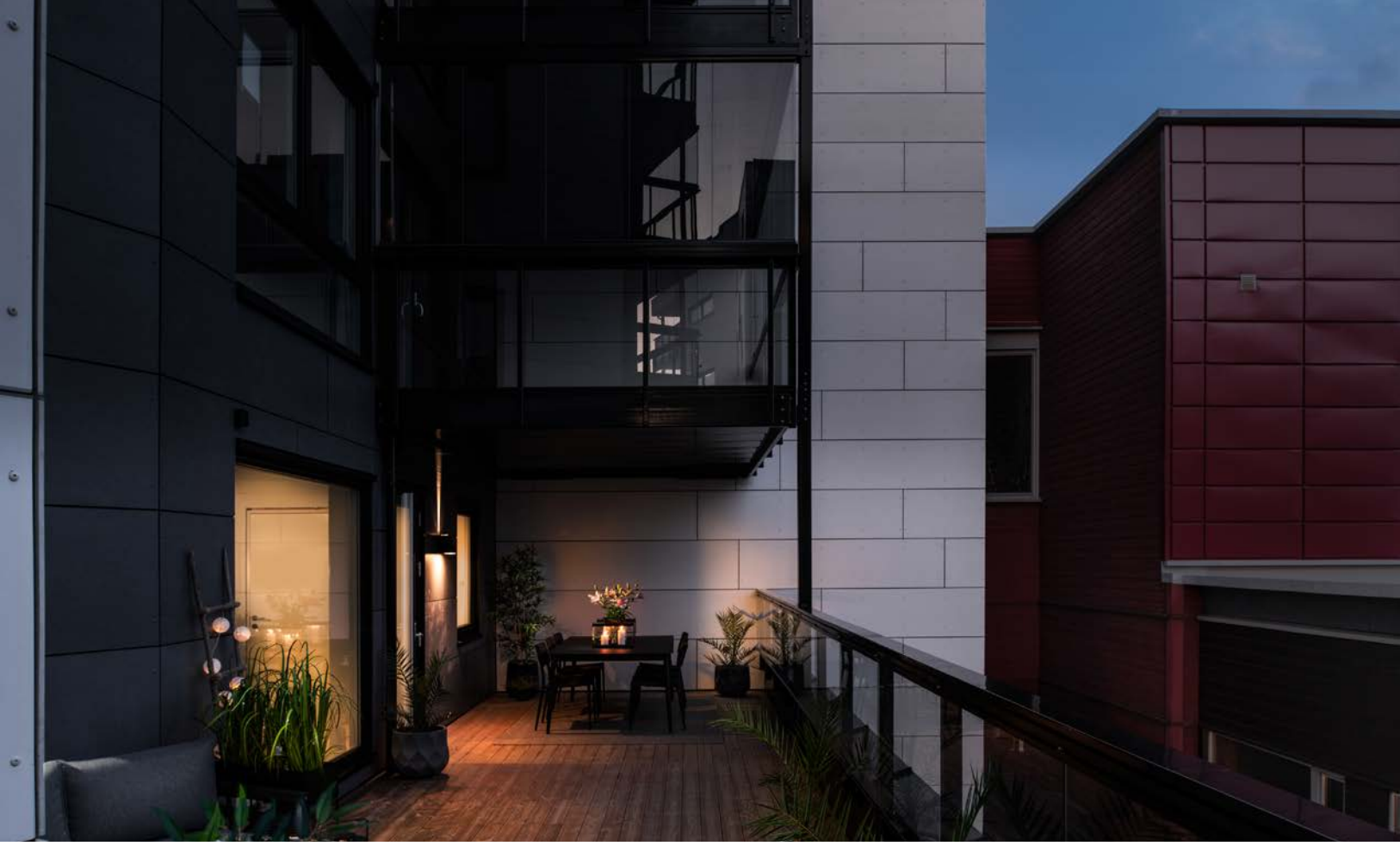
















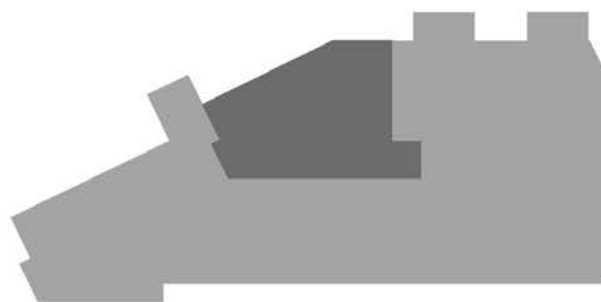








B-26









# Vedlegg

# Eivind Torps veg 2

Nabolaget Leiret sentrum - vurdert av 21 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Etablerere**
- **Familier med barn**



## Offentlig transport

🚗 Elverum torv	2 min 🚶
Totalt 26 ulike linjer	
0.2 km	
🚉 Elverum stasjon	10 min 🚶
Linje R60	
0.8 km	
✈ Oslo Gardermoen	1 t 12 min 🚗

## Skoler

Frydenlund skole (1-7 kl.)	10 min 🚶
255 elever, 14 klasser	
0.9 km	
Vestad skole (1-7 kl.)	22 min 🚶
232 elever, 15 klasser	
1.8 km	
Søbakken skole (1-7 kl.)	23 min 🚶
308 elever, 19 klasser	
1.9 km	
Ydalir skole (1-7 kl.)	5 min 🚗
241 elever, 15 klasser	
2.4 km	
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.)	0.3 km
624 elever, 50 klasser	
Elverum videregående skole	14 min 🚶
800 elever	
1.1 km	
Terningen Arena	15 min 🚶

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Folkvang langtidsparkeringsplass	3 min 🚶
🚗 Recharge Kiwi Elverum	4 min 🚶



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

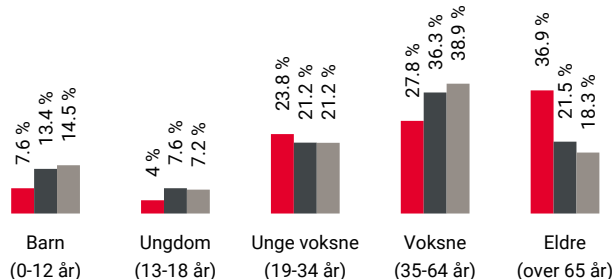
Bra 71/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Leiret sentrum	1 087	727
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager


Sorenskrivergården barnehage (1-5 år)	18 min 🚶
77 barn	
1.5 km	
Espira Nordmo barnehage (0-5 år)	23 min 🚶
81 barn	
1.9 km	
Elverum kommune Ydalir barnehage (1-5 ..	24 min 🚶
120 barn	
1.9 km	


## Dagligvare


Kiwi Elverum	3 min 🚶
Coop Obs Elverum	5 min 🚶

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Sykkel

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 88/100

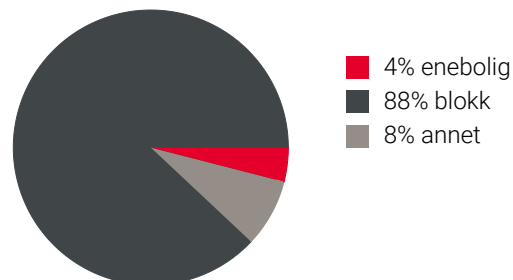
 **Vedlikehold hager**  
Godt velholdt 77/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 75/100

## Sport

-  Elverum stadion 1 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.1 km
-  Messehallen 3 min   
Turnhall 0.2 km
-  Paulsbyen Gym 2 min 
-  Sprek365 Elverum 3 min 

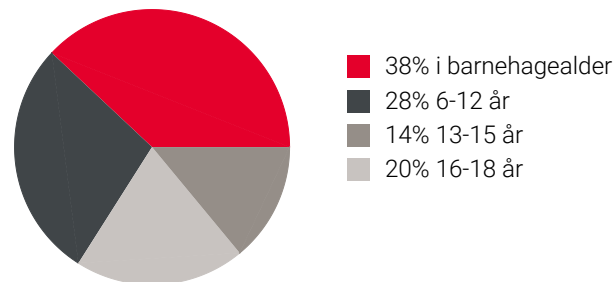
## Boligmasse



## Varer/Tjenester

-  AMFI Elverum 4 min 
-  Apotek 1 Elverum 3 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

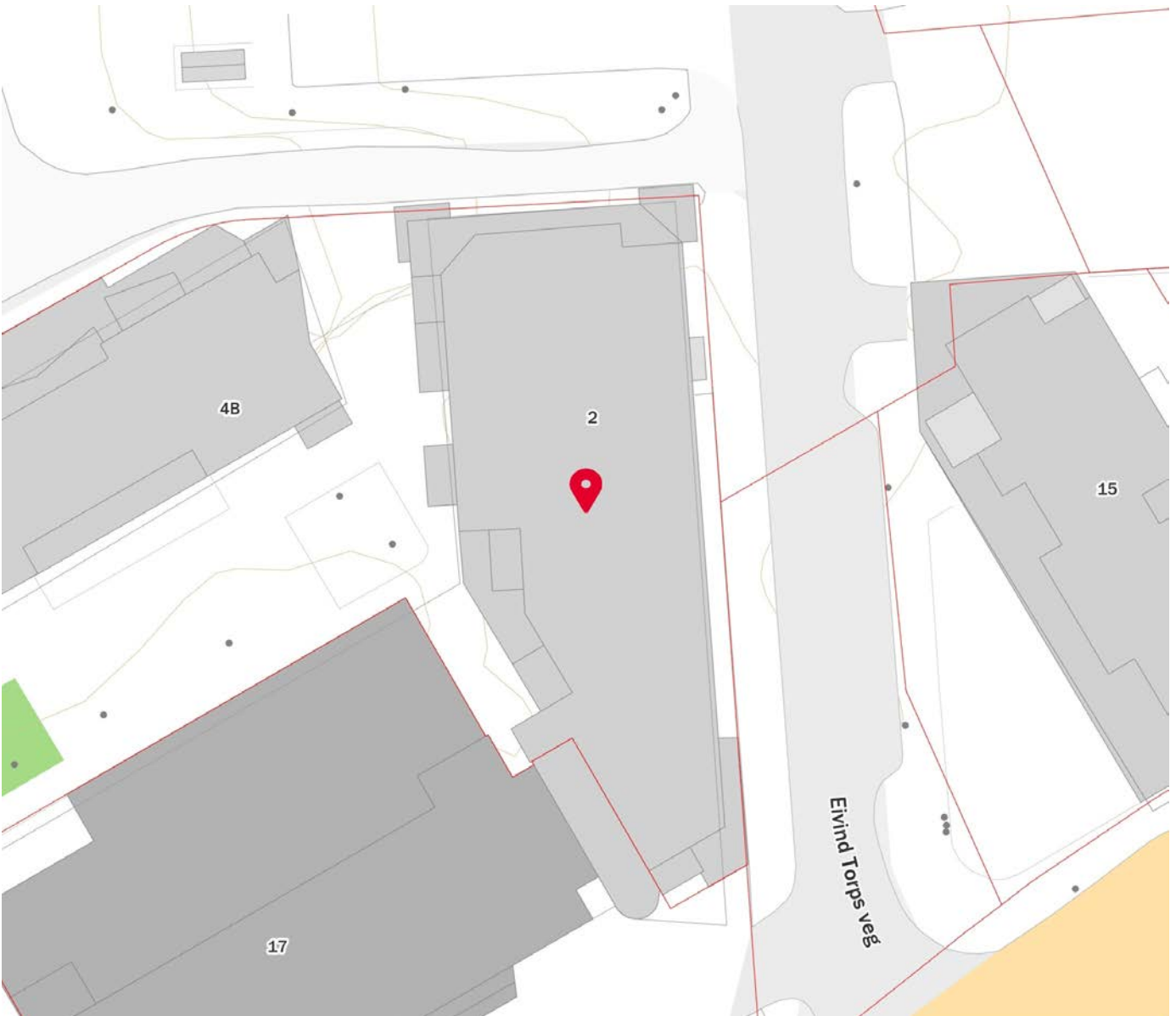
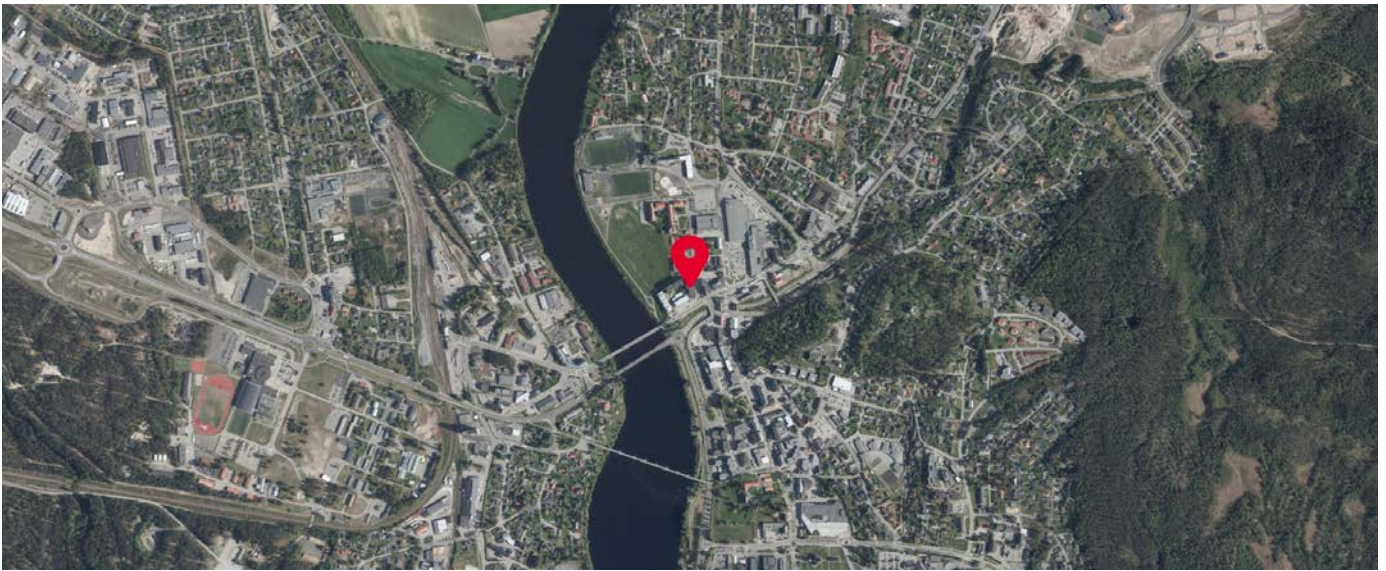


0% 59%

-  Leiret sentrum
-  Elverum
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Elverum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1211230168	
<b>Selger 1 navn</b>	
Camilla Inez Kjelland Verngård	
<b>Gateadresse</b>	
Eivind Torps veg 2	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
ELVERUM	2408
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2019
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1211230168

## 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
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- 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  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Sameiet benyttet Pelias da skjeggkre ble oppdaget i enkelte leiligheter i 2020.

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Camilla Kjelland Verngård	42537899a36781964646b9 e12699699e3e8946da	06.07.2023 18:27:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211230168

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste 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. 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”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekning 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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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 renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Eivind Torps veg 2  
2408 ELVERUMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Espen Strøm

Oppdragsnummer: 1211230168

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 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: \_\_\_\_\_

Kjøpet vil bli finansiert slik:

05.07.2023

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