



aktiv.

Stavåssvingen 4 E, 2409 ELVERUM

**Lys og innbydende 3-roms leilighet fra 2012. Solrik sydvendt balkong. Lekker peis i stuen. Carport og bod. IN-ordning.**



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 1 590 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 650 000,-  
**Omkostn.:** Kr 1 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 241 350,-  
**Felleskostn.:** Kr 9 598,-  
**Selger:** Nils Henrik Olsson

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2012  
**P-rom/BRA** 62/66 kvm  
**Tomtstr.:** 3983 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 30, bnr. 1239  
**Andelsnr.:** 9  
**Oppdragsnr.:** 1211230344

# Ditt nye hjem?

Velkommen til Søbakken og Stavåssvingen 4 E!

En lys og innbydende 3-roms andelsleilighet i moderne bygg fra 2012. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje, og har en gjennomgående og god planløsning med et stort oppholdsrom i front, 2 soverom, bad og innvendig bod. Fra stuen har du utgang til en flott og solrik sydvendt balkong på ca. 9m<sup>2</sup>. God standard fra 2012 med parkett på gulv, lekker peis i stuen, pent kjøkken og balansert ventilasjon. I tillegg disponeres en parkeringsplass i felles carportanlegg og en bod på ca. 5m<sup>2</sup>.

Leiligheten ligger i et hyggelig og barnevennlig boligområde med lekeplass, volleyballbane og fotballbane rett utenfor. Her bor du med umiddelbar nærhet til Stavåsen med oppkjørte skiløyper, samt tur- og sykkelstier. Ca. 3,5 km til Elverum sentrum med alle fasiliteter



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Tilstandsrapport .....  | 35 |
| Nabolagsprofil .....    | 71 |
| Budskjema .....         | 82 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA 66kvm

P-rom 62kvm

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3983 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget på ca. 3 983 m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og oppstillingsplass. Felles hageanlegg med plen og diverse beplantning. Borettslaget har felles lekeplass, volleyballbane og fotballbane.

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

### Beliggenhet

Boligen ligger fint til i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Søbakken. Her bor du med umiddelbar nærhet til populære Stavåsen, som er et fint turområde for den aktive familien. Stavåsen kan by på oppkjørte skiløyper og lysløype på vinterstid, samt fine tur- og sykkelstier i sommerhalvåret. I området arrangeres det en rekke aktiviteter for barn og unge, blant annet skikarusell og Elverumstrimmen. Her bor du såpass nær skiløypa at skiene kan spennes på rett utenfor døra. På sommeren går en av de mest populære turene opp til Stavåsdammen hvor du blant annet kan bade, fiske, grille og kanskje ta en teltovernatting eller en natt i gapahuken?

Fra eiendommen er det kort gangavstand til barneskole, barnehage, Sagtjernet med badeplass og dagligvarebutikk med post i butikk. Bydelen har kunstgressbane på skolen, flere fotballbaner, skøytebane og rikelig med friområder for lek og aktiviteter. Fotballbane og lekeplass rett ved huset. Til Elverum sentrum er det ca. 3,5 km og her finner du et bredt utvalg av servicetilbud og fasiliteter.

Bybussforbindelse med forbindelse til tog- og skysstasjonen i nærheten.

### **Bygningssakkyndig**

Syversrud Takst AS;

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer. Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunn. Yttervegger oppført i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med liggende panel. Fabrikerte w-takstoler. Undertak med duk og gipsplater. Gipsplater i leilighetskille. Himling isolert med blåseull. Saltakkonstruksjon tekket med betongtakstein. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Pipehatt. Etablert feieplattform og takstige.

### **Utebod:**

Støpt plate på mark. Oppført i bindingsverk, uisolert. Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak. Lys og strøm. Yttervegg kledd med liggende panel. Malt panelt ytterdør. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Takflatene er tekket med pappshingel. Taket er ikke besikttet på grunn av snø. Pulttakkonstruksjon.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Syversrud Takst AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

\* Etasjeskille og gulv på grunn: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 15 mm stue/gang. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

\* Elektrisk: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Ingen avvik eller skader ble registrert. Samsvarserklæring må fremlegges. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El- anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert

elektrovirksomhet.

\* Varmtvannsbereider: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Anbefaler fast tilkobling av bereider.

\* Ventilasjon: Service på ventilasjonsanlegget anbefales. Det er påvist manglende rengjøring og filterbyte på ventilasjonsaggregat. For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året.

Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg- og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.

Selger skal foreta rens og filterbyte før overtakelse.

\* Våtrom: Oppsummering av sanitærutstyr: Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen. Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.

\* Øvrig: Innvendige overflater: Boligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Gulvlist må monteres. Sokkel på kjøkken mangler. Ferdigstille sparkling/maling av spikerhull på listverk.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

### **Innhold**

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder:

Entré, stue med utgang til balkong, kjøkken, to soverom, bad og bod/teknisk rom.

I tillegg disponerer leiligheten en parkeringsplass på ca. 15m<sup>2</sup> i felles carportanlegg, samt en bod på ca. 5m<sup>2</sup> i felles uthus.

### **Standard**

VELKOMMEN INN!

Du ønskes velkommen inn via et hyggelig overbygget inngangsparti i byggets 2. etasje. Når du entrer leiligheten kommer du inn i en lys og innbydende entré med plass til sko og yttertøy.

Entréen har god standard fra 2012 med parkett på gulv og lyse panelplater på veggene.

## STUE

Stuen er det naturlige oppholdsrommet i leiligheten, og er et stort, lyst og fint rom. God standard fra 2012 med parkett på gulv, lyse panelplater på veggene og skjult elektrisk anlegg. Det er også balansert ventilasjon i leiligheten som sørger for et godt innneklima. Beliggenheten i byggets 2. etasje med flere store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys, samtidig som det er minimalt med innsyn. Alle vinduene i leiligheten var nye i 2012, og det er brede vinduskarmer som er perfekte for planter og dekor. Som et flott midtpunkt i stuen har du en lekker murt peis med innsats som varmer godt på kalde høst- og vinterdager, samt bidrar til ekstra hygge. Stuen er romslig med god plass til sofagruppe med salongbord, mediemøblement og et spisebord i tilknytning til kjøkkenet.

## BALKONG

Fra stuen har du utgang til en flott og solrik sydvendt balkong på ca. 9m<sup>2</sup>. Balkongen har impregnerte terrassebord på gulv, beiset- malt rekkverk og levegg mot naboen. God plass til sittegruppe etter eget ønske og behov. Det er også montert utebelysning og stikkontakt på vegg. Beliggenheten i høyden og mot syd sørger for gode solforhold. Dette er uten tvil en fin plass for lange og late sommerdager!

## KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i en fin og sosial åpen løsning med stuen. Lys og pen kjøkkeninnredning fra 2012 med god skap- og benkeplass. Innredningen har lyse glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Praktisk med takhøye overskap med belysning under. Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekksvifte, komfyrvakt og vannstoppeventil i benkeskap. Plass til frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.

## HOVEDSOVEROM

Leiligheten har et lyst og innbydende hovedsoverom av god størrelse. Soverommet har god standard fra 2012 med parkett på gulv, lyse panelplater på veggene og skjult elektrisk anlegg. På soverommet har du plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt en kontorpult og kommoder. Fra soverommet har du også skyvedør inn til en praktisk bod med gode lagringsmuligheter.

## SOVEROM 2

Det andre soverommet er også et lyst og fint rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor. Soverommet har samme gode standard fra 2012 som resten av leiligheten. På soverommet har du plass til seng, kontorpult og oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.

## BADEROM

Leiligheten har et lyst og moderne badерom fra byggeåret 2012. Badерommet har mørke fliser på gulv med gulvvarme, lyse våtromsplater på veggene og mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon. Tidløs badерomsinnredning med lyse

fronter og heldekkende servant, speil med belysning over. Baderommet er også utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører og toalett. Plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel over om ønskelig.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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**

Borettslaget er kollektivt tilknyttet Eidsiva Bredbånd. Det er ikke tillatt å sette opp utvendige TV-antennor eller parabolantennor uten godkjenning av styret.

### **Parkering**

Leiligheten disponerer en parkeringsplass på ca. 15m<sup>2</sup> i felles carportanlegg.

### **Forsikringsselskap**

Tryg Forsikring

### **Polisenummer**

6643860

### **Diverse**

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 06.05.2014, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2034.

Feiing ble utført siste gang den 05.05.2021. Tilsyn ble sist gang utført den 03.02.2022, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med peisinnset i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme på baderom.

### **Energiarakter**

C

**Energifarge**

Oransje

**Info energiklasse**

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

**Borettslaget/Økonomi**

**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 1 590 000

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

**Formuesverdi primær**

Kr 686 203

**Formuesverdi primær år**

2021

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 470 330

**Formuesverdi sekundær år**

2021

**Tilbud lånefinansiering**

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

**Boenheten**

**Felleskostnader inkluderer**

Kr. 9 598,-/mnd.

Felleskostnader inkluderer: Kabel-TV, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, forretningsførsel, kommunale avgifter og betjening av andel fellesgjeld (ca. kr. 4 851,-).

Herav:

Kr. 4 228,- Felleskostnader

Kr. 656,- Kabel-TV

Kr. 4 714,- Kapitalkostnader lån OBBK01

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene kan variere over tid og justeres normalt etter borettslagets faktiske kostnader. Felleskostnadene ble sist gang justert den 01.01.2024.

Det er mulighet for å nedbetale hele eller deler av andel fellesgjeld på lånet OBBK01. Dersom kjøper velger å nedbetale hele sin andel fellesgjeld på dette lånet (kr. 650 000,- per 01.01.2025), vil felleskostnadene reduseres med ca. halvparten av dagens felleskostnader.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 9 598

**Andel Fellesgjeld**

Kr 650 000

**Fellesgjeld pr. dato**

01.01.2025

**Andel fellesformue**

Kr 29 660

**Andel fellesformue dato**

31.12.2022

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Stavåsbakken Borettslag

**Organisasjonsnummer**

997386159

**Andelsnummer**

9

**Om borettslaget**

Stavåsbakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med

organisasjonsnummer 997386159, og består av 10 andelsleiligheter.  
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: OBBK01-98207521299

Type: Annuitet

Restsaldo: Kr. 7 232 353,-

Andel restsaldo: Kr. 645 266,-

Andel kapitalkostnader: Kr. 4 406,-

Rest løpetid: 19 år

Term. per år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 4,95%

IN-ordning: Ja, ved full innfrielse av andel fellesgjeld vil felleskostnadene reduseres med andel kapitalkostnader.

Det mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden (IN-lån) på lånet OBBK01. Mulige datoer for nedbetaling av fellesgjeld er 30.03 og 30.09, men det gjøres oppmerksom på at avtale om nedbetaling må være gjort i god tid (senest én måned) før selve nedbetalingen skjer. Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), kontakt borettslagets forvaltningskonsulent for nærmere opplysninger.

Lånenummer: OBOS02-98208027506

Type: Annuitet

Restsaldo: Kr. 416 031,-

Andel restsaldo: Kr. 39 284,-

Andel kapitalkostnader: Kr. 445,-

Rest løpetid: 9 år 2mnd

Term. per år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 4,95%

IN-ordning: Nei

#### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

#### **Forkjøpsrett**

Andelseierne i borettslaget, dernest øvrige medlemmer av OBOS, har forkjøpsrett.

Forkjøpsrett avklares i etterkant av budaksept og prosessen tar ca. 10-20 dager. Det gjøres oppmerksom på at det påløper gebyr til forretningsfører på kr. 8 212,- for den som benytter forkjøpsrett.

#### **Regnskap/budsjett**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr. 885 584,-.

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr. 417 981,-.

Årets resultat på kr. 313 259,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr. 276 246,- og viser borettslagets likviditet.

#### **Styregodkjennelse**

Kun fysiske personer (ikke selskap) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper forplikter seg til å gjennomføre handelen selv om styregodkjennelse ikke foreligger, men boligen/andelen kan ikke tas i bruk før godkjennelse foreligger.

#### **Dyrehold**

Det er tillatt å holde hund, katt og andre kjæledyr under forutsetning av at andre beboere ikke sjeneres. Hannkatter forutsettes å være kastrert. Båndtvang må respekteres. Borettslaget forbeholder seg retten til å inndra denne tillatelsen i enkelttilfeller dersom eier ikke etterkommer pålegg fra styret ved mislighold. Styret skal skriftlig informeres dersom andelseier har eller skal anskaffe hund, katt eller andre kjæledyr.

## **Forretningsfører**

#### **Forretningsfører**

OBOS

## **Offentlige forhold**

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 30, bruksnummer 1239 i Elverum kommune. Andelsnr. 9 i Stavåsbakken Borettslag med orgnr. 997386159

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens

grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. Det er ellers ingen kjente heftelser registrert på, og eller som skal følge med andelen.

På borettslagets eiendom vil det som oftest være tinglyst pantobligasjon til sikkerhet for andelseiernes opprinnelige borettsinnskudd og pantobligasjon(er) til sikkerhet for fellesgjeld. I tillegg er det tinglyst følgende heftelser (dokument):

\* Felles pantedok bor.innsk., tinglyst den 24.08.2012, dagboknummer 689136. Beløp: 9 970 000. Panthaver: BRRL Andelseiere i fellesskap jf lov om brrl §2-11.

\* Bestemmelse om veg, tinglyst den 22.01.2013, dagboknummer 59628.

Rettighetshaver: Gnr. 30, bnr. 1237 i Elverum kommune.

\* Bestemmelse om veg, tinglyst den 22.01.2013, dagboknummer 59628.

Rettighetshaver: Gnr. 30, bnr. 1238 i Elverum kommune.

\* Bestemmelse om vann/kloakkledn., tinglyst den 22.01.2013, dagboknummer 59628.

Rettighetshaver: Gnr. 30, bnr. 1237 i Elverum kommune.

\* Bestemmelse om vann/kloakkledn., tinglyst den 22.01.2013, dagboknummer 59628.

Rettighetshaver: Gnr. 30, bnr. 1238 i Elverum kommune.

\* Erklæring/avtale, tinglyst den 22.01.2013, dagboknummer 59628. Rettighetshaver: Gnr. 30, bnr. 1237 i Elverum kommune. Bestemmelse om adkomstrett. Bestemmelse om lekeplass/ballplass.

\* Erklæring/avtale, tinglyst den 22.01.2013, dagboknummer 59628. Rettighetshaver: Gnr. 30, bnr. 1238 i Elverum kommune. Bestemmelse om adkomstrett. Bestemmelse om lekeplass/ballplass.

\* Erklæring/avtale, tinglyst den 22.01.2013, dagboknummer 59628. Pliktig medlemskap i Velforeningen Stavåsbakken B5.

\* Pantedokument ved bytte av bank, tinglyst den 13.06.2016, dagboknummer 524599. Beløp: NOK 10 000 000. Panthaver: OBOS-BANKEN AS.

\* Pantedokument, tinglyst den 17.06.2022, dagboknummer 657690. Beløp: NOK 450 000. Panthaver: OBOS-BANKEN AS.

Dokument kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg 6-mannsbolig m/boder og carporter i 2013.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen for alle byggene. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomst til borettslagets eiendom fra offentlig vei. Borettslagets bygningsmasse er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Borettslaget har selv ansvar for de private stikkledningene.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Stavåsbakken felt B5" fra 2011. Reguleringsformål for eiendommen er konsentrert småhusbebyggelse (1 041m<sup>2</sup> og 943m<sup>2</sup>), vegetasjonsskjerm (287m<sup>2</sup> og 72m<sup>2</sup>), gatetun (206m<sup>2</sup> og 294m<sup>2</sup>), parkering (111m<sup>2</sup>), friområde (34m<sup>2</sup>), garasjeanlegg (194m<sup>2</sup> og 68m<sup>2</sup>), renovasjonsanlegg (18m<sup>2</sup>), kjøreveg (414m<sup>2</sup>) og lekeplass (293m<sup>2</sup>). Det gjøres oppmerksom på at 677m<sup>2</sup> av eiendommen ligger i hensynsone H370\_ for høyspenningsanlegg og 30m<sup>2</sup> av eiendommen ligger i hensynsone H140\_ for friskt.

Eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplan for "Stavåsbakken II" fra 2009 hvor 8 av eiendommen er regulert til felles lekeareal.

Eiendommen omfattes videre av kommunedelplan for Elverum byområde fra 2019, hvor eiendommen også er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse (3 975m<sup>2</sup>) og grønnstruktur (8m<sup>2</sup>). I kommunedelplanen ligger 402m<sup>2</sup> av eiendommen i hensynsone H370\_3 for høyspenningsanlegg. Etter kommuneplanen er det regulert til "mulig fremtidig hovedveg" like utenfor boligfeltet. Kontakt megler for mer informasjon.

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i borettslagsloven § 5-6 (3) har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene. Godkjent utleie meldes uansett til styret for registrering.

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

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av andelen er konsesjonsfritt.

### **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.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 590 000 (Prisantydning)

650 000 (Andel av fellesgjeld)

---

2 240 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysingsgebyr BRL - pantedokument)

545 (Tinglysingsgebyr BRL - skjøte)

7 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet)

---

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (Med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (Med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 241 350 (Totalpris inkl. omkostninger)

2 249 250 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 252 050 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med

Help Pluss))

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 1 350

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 2,25% av salgssum, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 17.900,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 10.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

**Oppdragsansvarlig**

Espen Strøm

Eiendomsmegler/Daglig leder

espen.strom@aktiv.no

Tlf: 415 60 500

**Ansvarlig megler**

Espen Strøm

Eiendomsmegler/Daglig leder

espen.strom@aktiv.no

Tlf: 415 60 500

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15

2408 Elverum

Tlf: 624 31 420

**Salgsoppgavedato**

07.01.2025



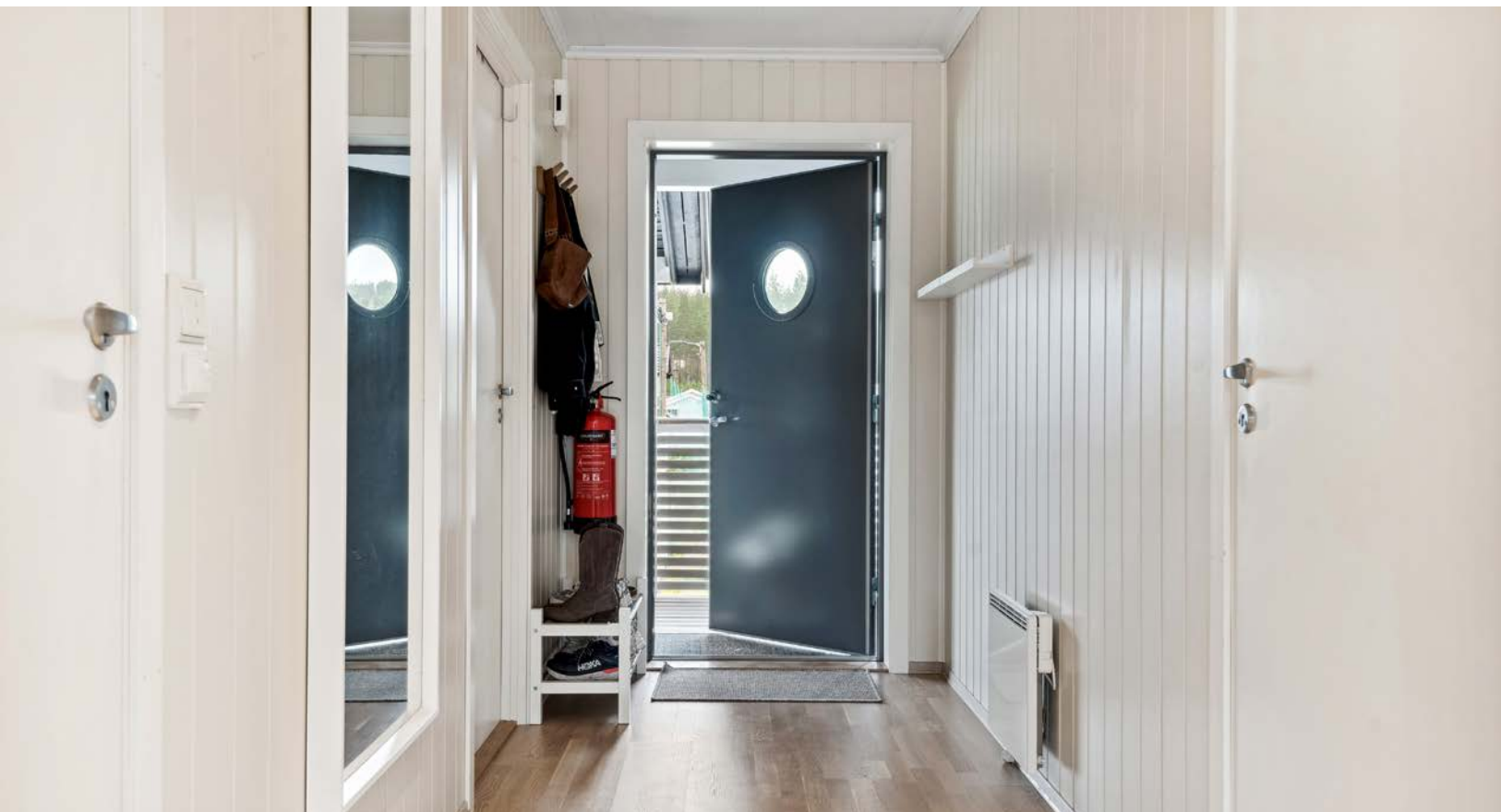
En lys og innbydende 3-roms andelsleilighet i moderne bygg fra 2012.



Leiligheten ligger i byggets 2. etasje, og har en gjennomgående og god planløsning med et stort oppholdsrom i front, 2 soverom, bad og innvendig bod.



Du ønskes velkommen inn via et hyggelig overbygget inngangsparti i byggets 2. etasje.



Når du entrer leiligheten kommer du inn i en lys og innbydende entré med plass til sko og yttertøy. Entréen har god standard fra 2012 med parkett på gulv og lyse panelplater på veggene.



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



God standard fra 2012 med parkett på gulv, lyse panelplater på veggene og skjult elektrisk anlegg. Det er også balansert ventilasjon i leiligheten som sørger for et godt inneklima.



Som et flott midtpunkt i stuen har du en lekker murt peis med innsats som varmer godt på kalde høst- og vinterdager, samt bidrar til ekstra hygge.



Beliggenheten i byggets 2. etasje med flere store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys, samtidig som det er minimalt med innsyn.



Fra stuen har du adgang til en flott og solrik sydvendt balkong på ca. 9m<sup>2</sup>.



Balkongen har impregnerte terrassebord på gulv, beiset- malt rekkverk og levegg mot naboen.



God plass til sittegruppe etter eget ønske og behov. Det er også montert utebelysning og stikkontakt på vegg.



(selgers private bilde)



Beliggenheten i høyden og mot syd sørger for gode solforhold. (selgers private bilde)



Dette er uten tvil en fin plass for lange og late sommerdager! (selgers private bilde)



Stuen er romslig med god plass til sofagruppe med salongbord, mediemøblement og et spisebord i tilknytning til kjøkkenet.



Alle vinduene i leiligheten var nye i 2012, og det er brede vinduskarmen som er perfekte for planter og dekor.



Kjøkkenet ligger i en fin og sosial åpen løsning med stuen. Lys og pen kjøkkeninnredning fra 2012 med god skap- og benkeplass.



Innredningen har lyse glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Praktisk med takhøye overskap med belysning under.



Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekksvifte, komfyrvakt og vannstoppeventil i benkeskap.



IN-ordning: Innfrielse av kr. 645 266,- (per 01.06.23) vil gi nye felleskostnader på ca. kr. 4 500,-/mnd.



Leiligheten har et lyst og innbydende hovedsoverom av god størrelse. Soverommet har god standard fra 2012 med parkett på gulv, lyse panelplater på veggene og skjult elektrisk anlegg.



På soverommet har du plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt en kontorpult og kommoder. Fra soverommet har du også skyvedør inn til en praktisk bod med gode lagringsmuligheter.



Leiligheten har et lyst og moderne badrom fra byggeåret 2012. Badrommet har mørke fliser på gulv med gulvvarme, lyse våtromsplater på veggene og mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.



Tidløs baderomsinnredning med lyse fronter og heldekkende servant, speil med belysning over. Badrommet er også utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører og toalett. Plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel over om ønskelig.



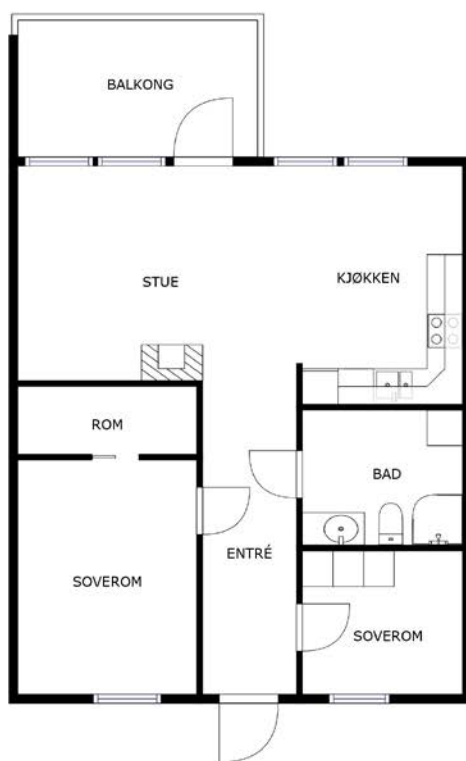
Fin og solrik beliggenhet i byggets 2. etasje og mot syd.



I tillegg disponerer leiligheten en parkeringsplass på ca. 15m<sup>2</sup> i felles carportanlegg, samt en bod på ca. 5m<sup>2</sup> i felles uthus.



Leiligheten ligger i et hyggelig og barnevennlig boligområde med lekeplass, volleyballbane og fotballbane rett utenfor. Her bor du med umiddelbar nærhet til Stavåsen med oppkjørte skiløyper, samt tur- og sykkelstier. Ca. 3,5 km til Elverum sentrum.



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

**INVISIO**

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

# Vedlegg

# Stavåssvingen 4 E 2409 ELVERUM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig

Byggeår: 2012

Areal (BRA): 66 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

12

TG-2

6

TG-3

0

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

### Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/7537>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

### 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

#### Bygningsdeler med TG2

##### Etasjeskille og gulv på grunn

###### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 15 mm stue/gang.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

##### Elektrisk

###### Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Ingen avvik eller skader ble registrert. Samsvarserklæring må fremlegges.

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

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

##### Varmtvannsbereder

###### Oppsummering

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Anbefaler fast tilkobling av bereder.

##### Ventilasjon

###### Oppsummering

Service på ventilasjonsanlegget anbefales. Det er påvist manglende rengjøring og filterbytte på ventilasjonsaggregat.

For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg- og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.

## Våtrom

### Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.

---

## Øvrig: Innvendige overflater.

### Oppsummering

Boligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Gulvlist må monteres. Sokkel på kjøkken mangler. Ferdigstille sparkling/maling av spikerhull på listverk.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**11.7.2023**

Rapportdato  
**13.7.2023**

### Hjemmelshavere

Navn: Nils Henrik Olsson

Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Representant v/befaring: Befart leiligheten alene.

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei  
Ikke fremlagt.

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Vegard Syversrud      Telefon: 41544653  
Firma: Syversrud Takst AS      Dato: 13.7.2023  
Adresse: Forstmester mejdells veg 32A,      Epost: Vegard@syversrudtakst.no  
2407 Elverum



Om bygningssakkyndig:  
Utdannet elektriker og takstmann med over 10 års erfaring i ulike roller i byggebransjen.

### Informasjon om boligen

Adresse: Stavåssvingen 4 E, 2409 Elverum

|             |                            |           |    |               |      |          |
|-------------|----------------------------|-----------|----|---------------|------|----------|
| Kommunenr:  | 3420                       | Gårdsnr:  | 30 | Bruksnr:      | 1239 | Festenr: |
| Seksjonsnr: |                            | Andelsnr: | 9  | Leilighetsnr: |      |          |
| Byggeår:    | 2012                       |           |    |               |      |          |
| Boligtype:  | Leilighet i flermannsbolig |           |    |               |      |          |

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGGEMÅTE

Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer. Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktspærre mot grunn. Yttervegger oppført i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med liggende panel. Fabrikkerte w-takstoler. Undertak med duk og gipsplater. Gipsplater i leilighetskille. Himling isolert med blåseull. Saltakkonstruksjon tekket med betongtakstein. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Pipehatt. Etablert feieplattform og takstige. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

##### UTEBOD

Støpt plate på mark. Oppført i bindingsverk, uisolert. Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak. Lys og strøm. Yttervegg kledd med liggende panel. Malt panelt ytterdør. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Takflatene er tekket med pappshingel. Taket er ikke besikttet på grunn av snø. Pulltakonstruksjon.

##### TOMT

Felles eiet tomt 3 983 m<sup>2</sup> innhentet fra eiendomsverdi.no. Innkjøring fra kommunal vei. Opparbeidet med gressplen og variert beplantning. Delvis innhegnet med hekk. Asfalterte veger ved bygget.

##### PARKERING

Biloppstillingsplass i felles carportanlegg, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 15 m<sup>2</sup>.

##### EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av parkett og vinyl i teknis rom/ bod.  
Vegg: Overflater bestående av malte MDF plater.  
Tak: Overflater bestående av folierte takess plater.

#### OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Varmekabler på bad.

#### VENTILASJON

Balansert ventilasjons med aggregat plassert i teknisk/bod. Type Systemair VR 300 ECV/B. Tilluftsventiler i soverom og stue. Avtrekksventiler i badeterom, kjøkken og bod. Overstrømning via spalte under dørblad.

#### SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

#### LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskeren Byggforvaltning av februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk.

Betraktningene er generelle og angir gjennomsnittlig normal brukstid basert på et begrenset grunnlag og må derfor brukes kritisk.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. - Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
- Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Murte vegger en forventet tid for reparasjon: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.
- Asfalt takbelegg/folie en forventet tid for fjerne begroing på: Kort/middels/lang - 5/10/15 år.
- Asfalt takbelegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavl m.m. en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.
- Utvendige beslag en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

I følge NBI "Levetid for sanitærinnstallasjoner i boliger" blad 700.330 har: - Pex rør: 25-75 år.

- Vannrør av kobber: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tappearmaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannbereder: 15-30 år.

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.



## 5. Arealinformasjon

### Hovedarealer

| Etasje        | BRA       | P-ROM     | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom                                   | Beskrivelse S-Rom |
|---------------|-----------|-----------|----------|-----------------------------------------------------|-------------------|
| 2. etasje     | 66        | 62        | 4        | Entre, soverom 1, soverom. 2, bad, stue og kjøkken. | Teknisk rom/ bod. |
| <b>Totalt</b> | <b>66</b> | <b>62</b> | <b>4</b> |                                                     |                   |

### Øvrige arealer

| Etasje              | BRA      | P-ROM    | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---------------------|----------|----------|----------|-------------------|-------------------|
| Bod i felles uthus. | 5        | 0        | 5        |                   | Bod.              |
| <b>Totalt</b>       | <b>5</b> | <b>0</b> | <b>5</b> |                   |                   |

### Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

TG-1



Type Balkong

Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament. Impregneret gulv, beiset- malt rekkverk og levegg. Adkomst til åpen balkong fra stue. Areal på ca. 9 m2. Lys og strøm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? Nei

Er det krav til rekkverk? Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? Nei

Er balkong / terrassen tekket? Ja

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør? Nei

#### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

Terrassen er tekket med membranduk.

Tekking ikke kontrollert pga. terrassebord. Ingen avvik eller skader ble registrert.

### 6.2 Vinduer og dører

TG-1



Viser terrassedør med adkomst fra stue.



Brannklassifisert ytterdør med glassfelt.

#### Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2012-2014.  
Brannklassifisert ytterdør med glassfelt.  
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2012.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

#### Oppsummering av vinduer og dører

Ingen avvik eller skader ble registrert.

## 6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1



Viser adkomst til loft via luke på soverom.



Himling isolert med blåseull. Gips som brannskille mot naboelighet.

Type loft

Kaldtloft

Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.



Fabrikkerte w-takstoler. Undertak med duk.

## 6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

| Type                                                                                                                                                                                                                                        | Trebjelkelag |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?                                                                                                                                                                           | Ja           |
| Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn                                                                                                                                                                                               |              |
| Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 15 mm stue/gang.                                                                                                                                                               |              |
| Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.                                                                                                                                                                |              |
| For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. |              |

## 6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

TG-1



Viser ildsted i stue.

Type pipe

Stål

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Peis

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

Ingen avvik eller skader ble registrert.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiveesen.

## 6.6 Kjøkken



Viser kjøkkeninnredning.

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminerte benkeplater. Stål kum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil etablert (krav fra 2010). Integrert oppvaskmaskin og stekovn. Komfyrvakt etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

Sokkel må festes tilstrekkelig.

### Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon. Lys virker ikke.



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.



Viser vann- og avløpsinnstallasjoner under kum.

## 6.7 Lovlighet



Viser brannslukningsapparat ved inngang.



Viser brannmelder i gang.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

## 6.8 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør Plast

Avløpsledninger av PVC.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

|                                                                                                                               |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?                                                                                | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                  | Nei |
| Oppsummering av avløpsrør                                                                                                     |     |
| Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.                                    |     |
| Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.             |     |
| Ingen avvik eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning |     |
| Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.                                                                                     |     |

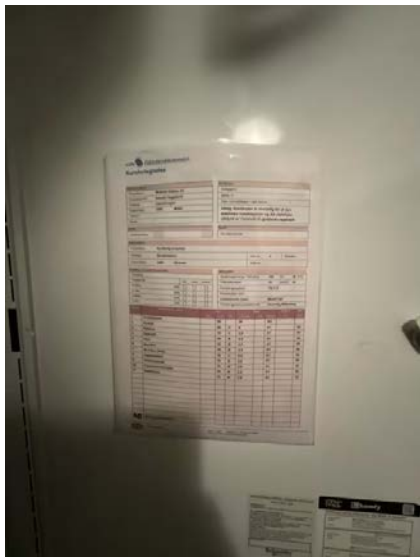
## 6.9 Vannledninger

TG-1



Viser hovedstoppekran. Innvendig installasjoner i fordelerskap.

|                                                                                                                                                                                                                                        |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Type anlegg                                                                                                                                                                                                                            | Rør i rør system, Kobber |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                                                                                      | Ukjent                   |
| Er det etablert fordelerskap?                                                                                                                                                                                                          | Ja                       |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?                                                                                                                        | Nei                      |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                                             | Nei                      |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?                                                                                                                                                      | Nei                      |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?                                                                                                                                                                          | Nei                      |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?                                                                                                                                                                      | Nei                      |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                                                                                                                                                                                       | Nei                      |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?                                                                                                                                                                                                  | Nei                      |
| Oppsummering av vannledninger                                                                                                                                                                                                          |                          |
| Vannledninger er ikke merket. Ingen avvik eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. |                          |



Viser kursfortegnelse.



Viser innfelt sikringsskap med ekom del.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Type anlegg

Skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Ikke besvart

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Ikke besvart

## Oppsummering av elektrisk

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Ingen avvik eller skader ble registrert. Samsvarserklæring må fremlegges.

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

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



Viser bereder plassert i bod.



Viser teknisk data.

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2012

Størrelse

198 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Anbefaler fast tilkobling av bereder.

## 6.12 Ventilasjon

TG-2



Viser ventilasjonsaggregat plassert i bod.

Type ventilering

Balansert ventilasjon

Balansert ventilasjons med aggregat plassert i teknisk/bod. Type Systemair VR 300 ECV/B. Tilluftsventiler i soverom og stue. Avtrekksventiler i badet, kjøkken og bod. Overstrømning via spalte under dørblad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

ukjent

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?

Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?

Nei



Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?

Nei

#### Oppsummering av ventilasjon

Service på ventilasjonsanlegget anbefales. Det er påvist manglende rengjøring og filterbytte på ventilasjonsaggregat.

For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg- og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.



Viser innvendig ventilasjonsaggregat.  
Rengjøring og filterbytte må påregnes.

### 6.13 Våtrom



Viser baderomsinnredning, dusjhjørne med foldevegger i glass og vegghengt toalett med innebygget sistene.



Viser sluk i dusjsone.

## Overflate

|                                                                                |                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Beskrivelse av overflate                                                       |                                           |
| Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.                                      |                                           |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                         | Ukjent                                    |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?      | Nei                                       |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?   | Nei                                       |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?                  | Nei                                       |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?                               | Nei                                       |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?             | Nei                                       |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei                                       |
| Er det registrert knirk i gulvet?                                              | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

### Oppsummering av overflater

TG-1

Målt fall fra topp flis ved dør til topp slukrist på 30 mm. Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

## Membran, tettesjikt og sluk

|                                                                                                    |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?                              | Nei   |
| Type sluk                                                                                          | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?                      | Nei   |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?                  | Nei   |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei   |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?              | Nei   |



Viser små fuktskader på baderomsinnredning.



Viser fuktmåling fra tidligere hull på soverom.

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Det ble ikke registrert symptomer på svikt på befaringsdagen.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

#### Sanitærutstyr

##### Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene, opplegg for vaskemaskin og innfellbare dusjvegger.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?

Ja

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.

#### Ventilasjon

Type ventiler

Mekanisk balansert ventilasjon

Tilluft via spalte over dørblad.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på våtrommet.

## 6.14 Øvrig: Innvendige overflater.

TG-2



Overflate gulv med noen merker.

### Beskrivelse

Gulv: Overflater bestående av parkett og vinyl i teknis rom/ bod.

Vegg: Overflater bestående av malte MDF plater.

Tak: Overflater bestående av folierte takess plater.

### Oppsummering av øvrig

Boligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Gulvlist må monteres. Sokkel på kjøkken mangler. Ferdigstille sparkling/maling av spikerhull på listverk.



Viser manglende gulvlist og sokkel.



Påbegynt sparkling av spikerhull er ikke ferdigstilt.



Merker på vegg etter eldre oppheng.

## 6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                  |  |
|------------------|--|
| Meglerfirma      |  |
| Aktiv EM Elverum |  |
| Oppdragsnr.      |  |
| 1211230344       |  |

|                    |
|--------------------|
| Selger 1 navn      |
| Nils Henrik Olsson |

|                  |  |
|------------------|--|
| Gateadresse      |  |
| Stavåssvingen 4E |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| ELVERUM  | 2409   |

Er det dødsbo?  
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?  
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?  
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?  
År

Hvor lenge har du eid boligen?  
Antall år   
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?  
☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?  
Forsikringsselskap   
Polise/avtalnr.

Document reference: 1211230344

## 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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, 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 skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1211230344

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211230344

| NAME OF SIGNER     | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|--------------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Nils Henrik Olsson | b9c2f41de3ede062fb37a64<br>b657269ac10d69f0e | 20.06.2024<br>12:23:55 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1211230344

- 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>

**Denne dokumentpakken inneholder:**

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

## Signatarer:

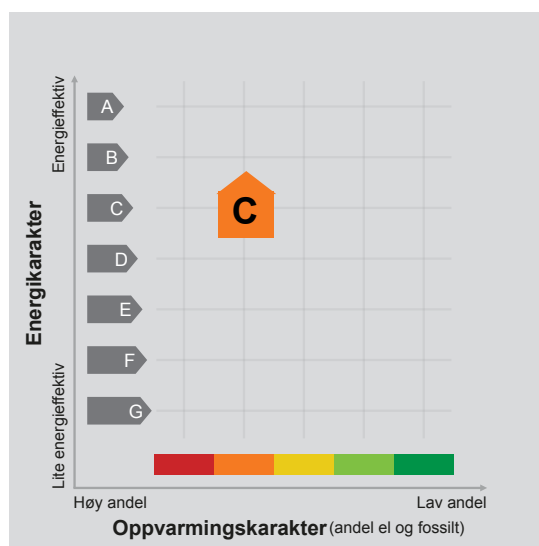
| Navn                | Fødselsdato | Metode | Dato             |
|---------------------|-------------|--------|------------------|
| Olsson, Nils Henrik | 17.09.1956  | BANKID | 07.01.2025 15:32 |



Denne filen er forseglet med en digital signatur.  
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

# ENERGIATTEST

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse           | Stavåssvingen 4E                     |
| Postnummer        | 2409                                 |
| Sted              | ELVERUM                              |
| Kommunenavn       | Elverum                              |
| Gårdsnummer       | 30                                   |
| Bruksnummer       | 1239                                 |
| Seksjonsnummer    | —                                    |
| Andelsnummer      | —                                    |
| Festenummer       | —                                    |
| Bygningsnummer    | 300229913                            |
| Bruksenhetsnummer | H0202                                |
| Merkenummer       | 0da7dd9e-478c-4d07-96f3-4f5ff9d4b574 |
| Dato              | 27.06.2023                           |



**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

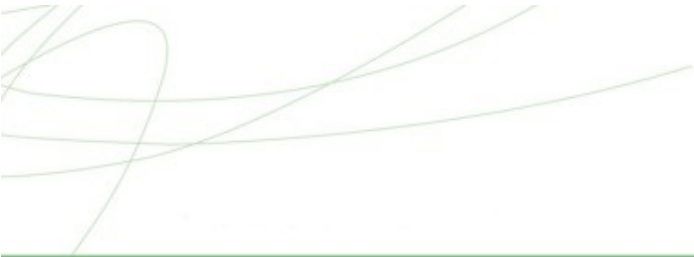
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## 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 innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

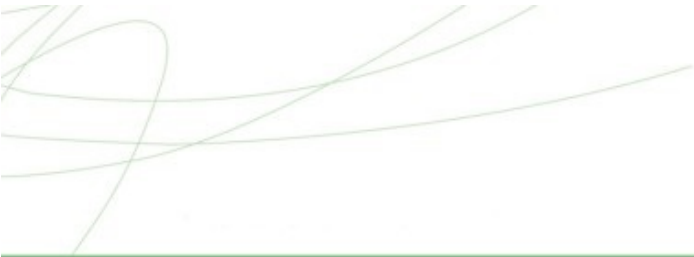
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Spar strøm på kjøkkenet

- Tidsstyring av panelovner
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.



---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

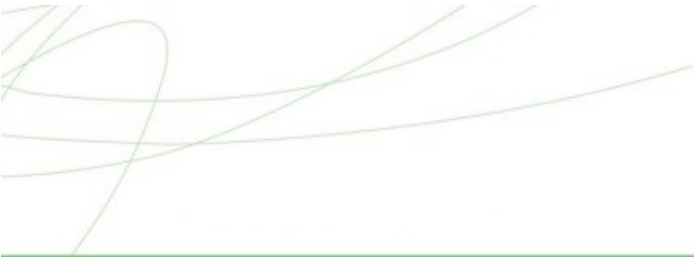
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Boligblokker |
| <b>Bygningstype:</b>            | Leilighet    |
| <b>Byggeår</b>                  | 2012         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Tre          |
| <b>BRA:</b>                     | 66           |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 1            |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei          |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei          |

### Teknisk installasjon

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| <b>Oppvarming:</b> | Elektrisk<br>Ved      |
| <b>Ventilasjon</b> | Balansert ventilasjon |



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), 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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stavåssvingen 4E  
Postnummer: 2409  
Sted: ELVERUM  
Kommune: Elverum  
Bolignummer: H0202  
Dato: 27.06.2023 19:12:45  
Energi merkenummer: 0da7dd9e-478c-4d07-96f3-4f5ff9d4b574

Kommunennummer: 3420  
Gårdsnummer: 30  
Bruksnummer: 1239  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 300229913

---

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### **Tiltak 10: Tiltak utendørs**

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### **Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### **Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

# Stavåssvingen 4E

Nabolaget Strandmoen/Søbakken nord - vurdert av 29 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                        |                 |
|----------------------------------------|-----------------|
| Solbærvægen snuplass<br>Linje B61, 813 | 2 min<br>0.2 km |
| Elverum stasjon<br>Linje R60           | 8 min<br>4.6 km |
| Oslo Gardermoen                        | 1 t 15 min      |

## Skoler

|                                                           |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|
| Søbakken skole (1-7 kl.)<br>308 elever, 19 klasser        | 21 min<br>1.7 km |
| Elverum ungdomsskole (8-10 kl.)<br>624 elever, 50 klasser | 6 min<br>3.3 km  |
| Elverum videregående skole<br>800 elever                  | 8 min<br>5 km    |
| Terningen Arena                                           | 9 min            |

## Ladepunkt for el-bil

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Strandmoen Borettslag AL | 16 min |
|--------------------------|--------|



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

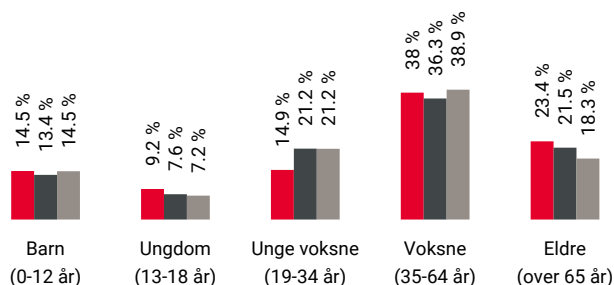
Veldig bra 86/100



## Naboskapet

Høflige 64/100

## Aldersfordeling



| Område                   | Personer  | Husholdninger |
|--------------------------|-----------|---------------|
| Strandmoen/Søbakken nord | 1 563     | 684           |
| Elverum                  | 15 627    | 7 953         |
| Norge                    | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                                       |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|
| Stavåsbakken barnehage (1-5 år)<br>62 barn            | 3 min<br>0.3 km  |
| Søbakken barnehage (1-5 år)<br>41 barn                | 10 min<br>0.8 km |
| Elverum kommune Ydalir barnehage (1-5 ...<br>120 barn | 7 min<br>3.6 km  |

## Dagligvare

|                                    |               |
|------------------------------------|---------------|
| Spar Søbakken                      | 15 min        |
| Rema 1000 Elverum<br>Post i butikk | 6 min<br>3 km |

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 situatene 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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



### Støynivået

Lite støynivå 93/100



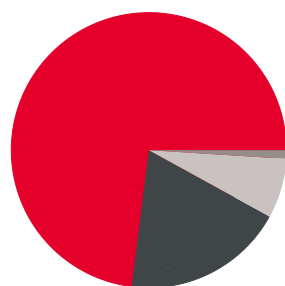
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

## Sport

|                           |        |   |
|---------------------------|--------|---|
| ⚽ Moltevegen ball-løkke   | 7 min  | 🚶 |
| Ballspill                 | 0.6 km |   |
| ⚽ Bjørnebærvn. ball-løkke | 14 min | 🚶 |
| Ballspill                 | 1.1 km |   |
| 🏊 Paulsbyen Gym           | 6 min  | 🚗 |
| 🏊 Sprek365 Elverum        | 6 min  | 🚗 |

## Boligmasse



73% enebolig  
19% rekkehus  
1% blokk  
7% annet

## Varer/Tjenester



AMFI Elverum

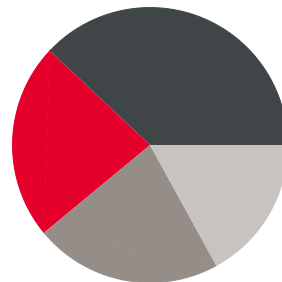
6 min 🚗



Boots apotek Elverum

6 min 🚗

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



23% i barnehagealder  
38% 6-12 år  
22% 13-15 år  
17% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

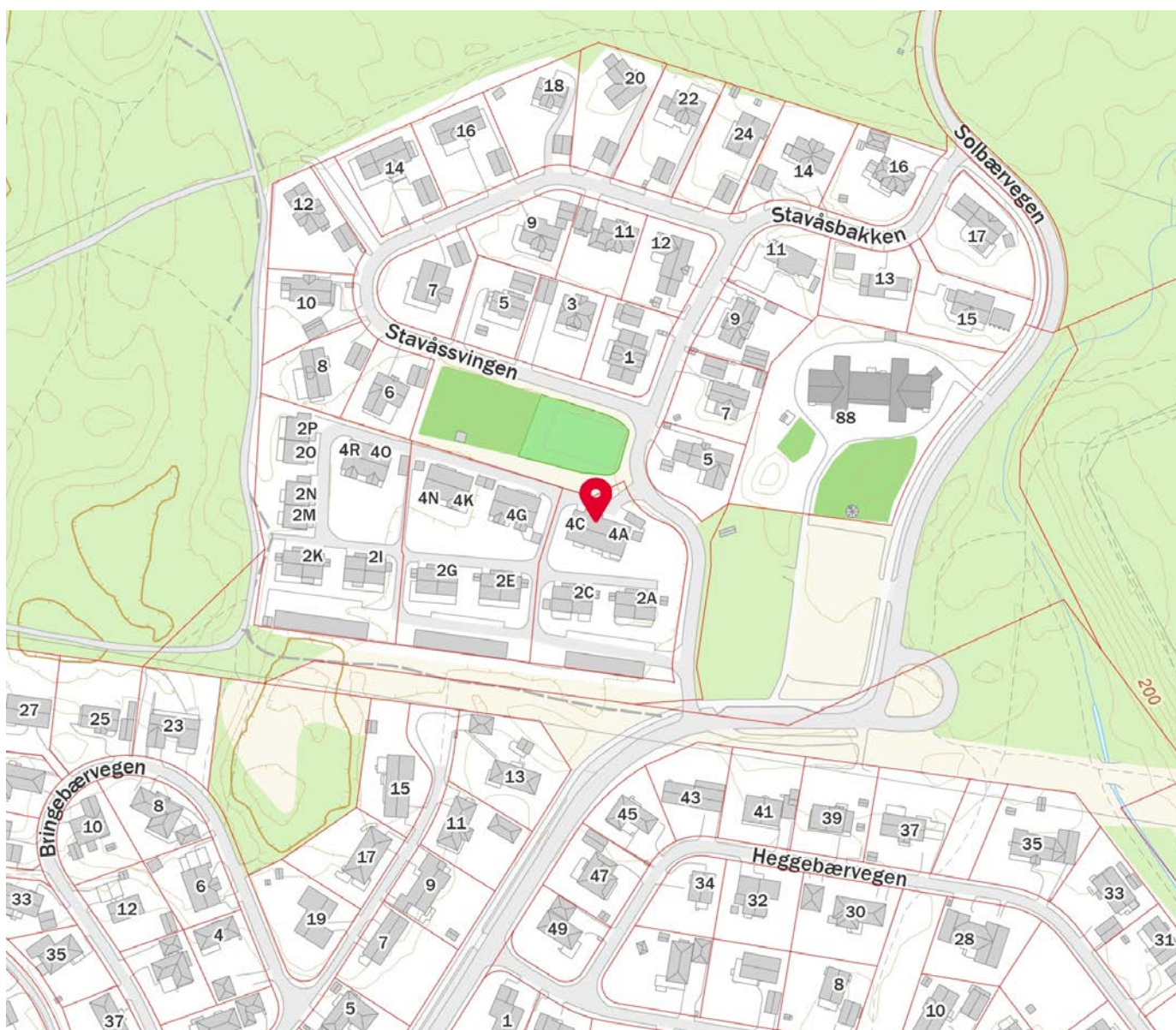
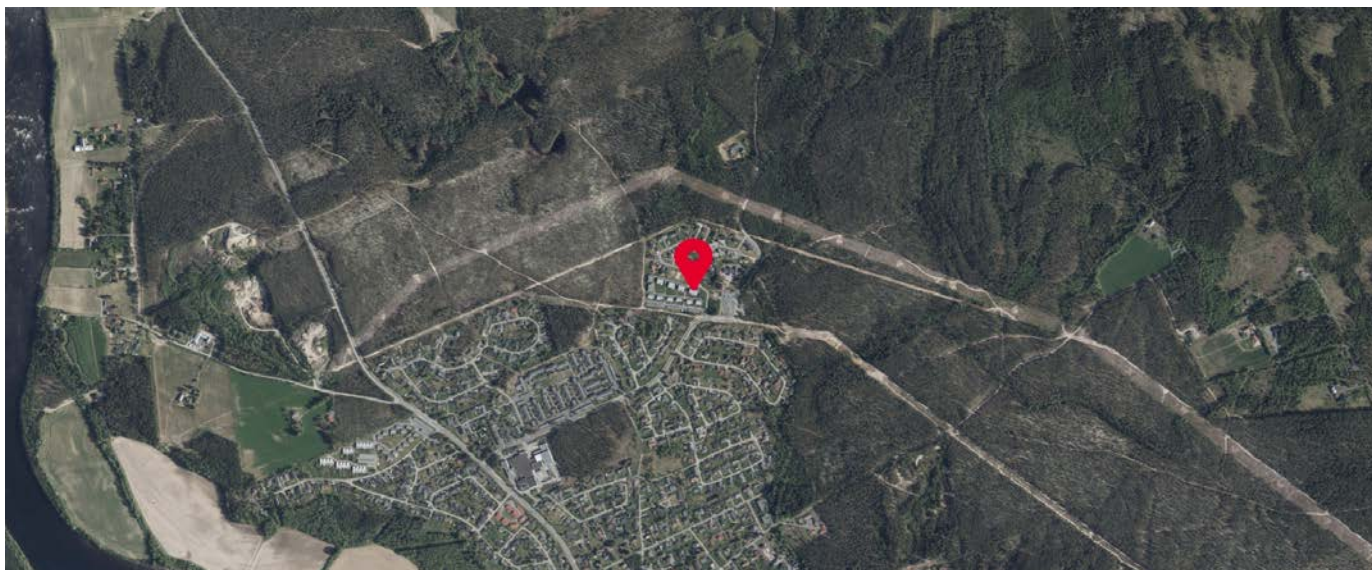
45%

Strandmoen/Søbakken nord  
Elverum  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 36% | 33%   |
| Ikke gift     | 51% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 4%  | 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



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 situatene 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



## 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 eieendom (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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

  
Rett skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

### Arealavvik

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

### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



# 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å 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:** Stavåssvingen 4 E  
2409 ELVERUM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Espen Strøm

**Telefon:** 415 60 500  
**E-post:** espen.strom@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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