

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Vi megler frem dine verdier.

Nyfundvegen 16 A, 2409 ELVERUM

**Lys 3-roms selveierleilighet i
moderne 4-mannsbolig fra 2016.**





Eiendomsmegler/Daglig leder

Espen Strøm

Mobil 415 60 500
E-post espen.strom@aktiv.no

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

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 2 375 000,-
Omkostn.: Kr 72 412,-
Total ink omk.: Kr 2 447 412,-
Felleskostn.: Kr 2 000,-
Selger: Mette Kjernli Leren

Boligtype: Leilighet
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2016
BRA/P-rom: 60/57 m²
Gnr./bnr. 31/1092
Oppdragsnr.: 1211230188

Ditt nye hjem?

Velkommen til Søbakken og Nyfundvegen 16 A!

En lys og hyggelig 3-roms selveierleilighet i moderne firemannsbolig fra 2016. Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og har en god planløsning som utnytter plassen optimalt. Det er også utvendig bod ca. 7m² og garasje i felles garasjerekke. Fra stuen har du utgang til en solrik vestvendt terrasse med videre adkomst til sameiets fellesarealer som er opparbeidet med plen. Leiligheten holder en gjennomgående god standard fra 2016 - her kan du flytte rett inn!

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Søbakken. Her bor du sentralt i bydelen med kort gangveg til både barneskole, barnehager, dagligvarebutikker og til Elverum handelspark med byggevarer, elektronikk og varehandel. Det er også kort veg ned til sentrum med kjøpesentre, servicetilbud, byliv, ungdomsskole og videregående skole.



Innhold

Velkommen4
Plantegning6
Om eiendommen26
Nabolagsprofil.....35
Tilstandsrapport.....38
Budskjema62

Plantegning

1. etasje



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



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



VELKOMMEN INN!

Du ønskes velkommen inn via et overbygget inngangsparti med støpt dekke. Til venstre for inngangsdøren har du adkomst til en praktisk bod på ca. 7m² med god oppbevaringsplass. Boden er også utstyrt med sentralstøvsuger og balansert ventilasjon med varmegjenvinner.



ENTRÉ

Når du entrer leiligheten kommer du inn i en lys og innbydende entré av god størrelse. Entréen har pen høytrykkslaminat på gulv og lyse panelplater på veggene. Plass til oppheng, skoskap eller kommoder etter eget ønske og behov.





STUE

Stuen er det naturlige oppholdsrommet i leiligheten, og er et lyst og fint rom. God standard fra 2016 med pen høytrykkslaminat på gulv og lyse panelplater på veggene.

Flere store vindusflater sørger for et fint lysinnslipp, og det er brede vinduskarmer for planter og dekor. I stuen har du plass naturlig plass til sofagruppe med salongbord, mediemøblement og et spisebord i tilknytning til kjøkkenet.





Kjøkkenet ligger i en fin og sosial åpen løsning med stuen. Et pent og tidløst kjøkken fra Sigdal som var nytt i 2016. Du har god skap- og benkeplass i innredningen som har lyse profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum.

Plass til frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Frittstående hvitevarer følger i utgangspunktet ikke med i handelen, men kan avtales med selger.



KJØKKEN

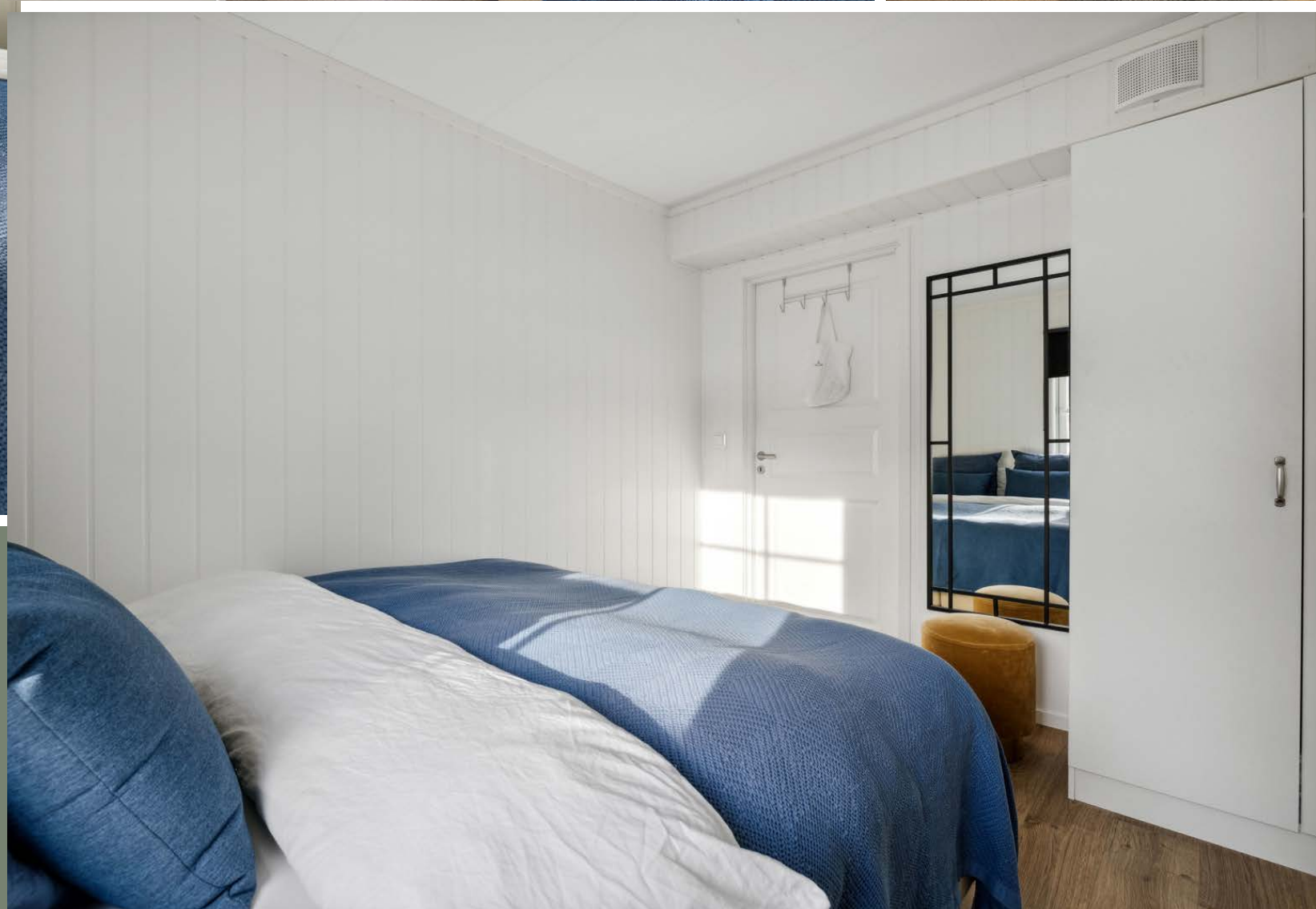


TERRASSE

Fra kjøkkenet har du utgang til en solrik vestvendt terrasse på ca. 5m². Terrassen er overbygget,

har impregnerte terrassebord på gulv og plass til sittegruppe etter eget ønske og behov.

Beliggenheten mot vest sørger for gode solforhold til sent på kveld sommerstid.
Fra terrassen har du videre adkomst til sameiets fellesarealer som er opparbeidet med plen.



HOVEDSOVEROM

Leiligheten har et lyst og innbydende hovedsoverom av god størrelse. Soverommet har pen høytrykkslaminat på gulv og lyse panelplater på veggene. På soverommet har du plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, kommoder og oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



SOVEROM 2

Det andre soverommet er også et lyst og fint rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor. Samme gode standard fra 2016 som resten av leiligheten. På soverommet har du plass til seng, kontorpult og god oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.

BADEROM

Leiligheten har et lyst og pent baderom fra byggeåret 2016. Baderommet har våtromsbelegg på gulv med gulvvarme og lyse baderomsplater på veggene. Det gjøres oppmerksom på at veggen i dusjsone er byttet ut til grå/svarte plater etter bilder ble tatt, grunnet forsikringssak og fukt.

Moderne baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, speil med integrert belysning over. Baderommet er også utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører og gulvmontert toalett.





BOD / TEKNISK ROM

Vegg-i-vegg med baderommet har du en praktisk bod/teknisk rom med sluk i gulv og opplegg for vaskemaskin. Her er også varmepumpebereder og sikringsskap med automatsikringer plassert.



GARASJE

Med leiligheten følger en garasje på ca. 15m² i felles garasjerekke. Garasjen har leddport med motorstyring, lys og strøm.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om Eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 57 m²

BRA: 60 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for sameiet på ca. 2933,5m². Relativt flat tomt, pent opparbeidet med plen. Gruslagt adkomst til boligen.

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

Beliggenhet

Denne fine leiligheten ligger fint til i et attraktivt boligområde med kun en kort gåtur til alt du trenger i hverdagen din. Her bor du i nærheten av en flere store butikkjeder, Søbakken og Ydalir barneskole, samt flere barnehager. Eiendommen ligger nært både Vesletjernet og Sagtjernet med både tuftepark, lekeplass, badeplass og fine friområder.

Det er nærmest umiddelbar nærhet til bymarka i Stavåsen, hvor du finner flotte tur- og sykkelstier på sommerstid i tillegg til oppkjørte skiløyper på vinterstid. Du kan blant annet gå opp til Stavåsdammen hvor det er bademuligheter, grillbu og fine friluftsområder. Stavåsen har lysløype hvor det er stor aktivitet for barn og unge på vinterstid. I tillegg arrangeres Elverumstrimmen her på sommerhalvåret.

I kort gangavstand fra boligen ligger det flere fotballbaner/skøytebane og ved barneskolen på Søbakken er det en populær kunstgressbane. Bybussen har hyppige avganger frem til kl. 22:00 og har videre forbindelse til både skystasjonen og Terningen Arena. Fra eiendommen er det ca. 2 km til Elverum sentrum og sentrumsområdene byr på alle byfasiliteter og servicetilbud.

Bygningssakkyndig

Vegard Syversrud

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer. Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med stående trepanel. Etasjeskille antatt av betongelementer. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Bod:

Uisolert bod oppført i bindingsverk med betonggulv. Sentralstøvsuger. Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Garasje:

Støpt såle. Yttervegger av bindingsverk og murte lettklinkerblokker. Synlig grunnmursplast over terreng. Yttervegg kledd med stående panel og murpuss. Saltakkonstruksjon. Fabrikerte takstoler. Takflatene er tekket med betongtakstein. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Leddport med motorstyring. Lys og strøm.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Vegard Syversrud.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det ikke gitt tilstandsgrad TG 2 (vesentlige avvik) eller TG 3 (store eller alvorlige avvik) for noen bygningsdeler-/komponenter.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

-Det er gjort forbedringer på bad ifbm fukt på innsiden av våtromsplater i dussjone. Byttet våtromsplater på en vegg.

-Bytte av plater og dermed fornyet membran med silikon i skjøter på vegg og i hjørner.

-Det er sett mus i samme bygg i en annen leilighet. Det er derfor montert opp bokser på utsiden av byggene for å hindre mus å komme inn. Dette har hatt god effekt.

-Skifte av en ventilasjonsvifte i anlegget.

-Det er lagt opp til å installere ladeboks i garasje.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til terrasse, to soverom, baderom og bod/teknisk rom.

I tillegg disponerer leiligheten en utvendig bod på ca. 7m² ved inngangspartiet, samt en garasje på ca. 15m² i felles garasjerekke.

Standard

Takstmann sin overordnet faglig vurdering av eiendommen: Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke tv/internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Med leiligheten følger en garasje på ca. 15m² i felles garasjerekke. Garasjen har leddport med motorstyring, lys og strøm.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

92219848

Diverse

Iht. opplysninger fra Elvia AS er det ikke foretatt noen besiktigelse av det elektriske anlegget. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme på baderom.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest.

Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 18 179,53,- for 2023.

For 2023 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

* Vann arealberegnet (grunnlag: 62 kvm):

Kr. 2 058,40,-

* Kloakk arealberegnet (grunnlag: 62 kvm):

Kr. 2 995,38,-

* Eiendomsskatt: Kr. 7 602,-

* Renovasjon: Kr. 5 523,75,-

Det er ikke registrert vannmåler på adressen og gebyrene for vann/avløp avregnes etter areal. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/ reguleres årlig.

Formuesverdi primær

Kr 699 930,- per 31.12.2021.

Formuesverdi sekundær

Kr 2 519 748,- per 31.12.2021.

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

Eierbrøk

1/9.

Felleskostnader inkluderer

Kr. 2 000,-/mnd.

Felleskostnader inkluderer: TV/internett, snørydding og felles bygningsforsikring.

Sameiet

Sameienavn

Nyfundvegen Boligsameie

Organisasjonsnummer

918 278 249

Offentlige forhold

Eiendomens betegnelse

Gårdsnummer 31, bruksnummer 1092, seksjonsnummer 6 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp; jfr. lov om eierseksjoner.

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eierseksjonen:

* Seksjonering, tinglyst den 10.02.2016, dokumentnr: 120423. Opprettet seksjoner: Snr: 6. Formål: Bolig. Tilleggsdel: Bygning. Sameiebrøk: 1/9.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for oppføring av firemannsbolig i 2022. Det er ikke mottatt brukstillatelse eller ferdigattest for felles garasjerekke.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen både på firemannsboligen og på garasjerekker. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Adkomst til sameiets eiendom fra offentlig vei. Bygningsmassen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Sagåa/Prestmyra" fra 2017 hvor 176m² av eiendommen er regulert til annen veggrunn - tekniske anlegg og 1m² av eiendommen er regulert til gang-/sykkelveg. Eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplan for "Revhaugen" fra 1987, eldre reguleringsplan "Tangenjordet" fra 1987, reguleringsplan for "Revhaugen" fra 1994 og eldre reguleringsplan for "Revhaugen II" fra 1994.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Elverum byområde fra 2019, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse. Det gjøres oppmerksom på at det på andre siden av vegen foregår utbygging av Ydalir.

Adgang til utleie

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

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette salgsojektet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Overtakelse

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

2 375 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

8 900 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172 (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585 (Tingl.gebyr pantedokument)
585 (Tingl.gebyr skjøte)
59 370 (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 375 000))

72 412 (Omkostninger totalt)

2 447 412 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 72 412

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.

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 2,5% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), 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

12.04.2023



Nyfundvegen 16A

Nabolaget Nordleiret øst/Søbakken sør/Løvbergsmoen - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Tangensvingen	1 min
Totalt 10 ulike linjer	0.1 km
Elverum stasjon	4 min
Linje R60	2.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

Skoler

Ydalir skole (1-7 kl.)	8 min
241 elever, 15 klasser	0.7 km
Søbakken skole (1-7 kl.)	17 min
308 elever, 19 klasser	1.4 km
Frydenlund skole (1-7 kl.)	4 min
255 elever, 14 klasser	2.3 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min
624 elever, 50 klasser	1.5 km
Elverum videregående skole	4 min
800 elever	2.8 km
Terningen Arena	5 min

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Trysilvegen	2 min
Rema 1000 Elverum	4 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

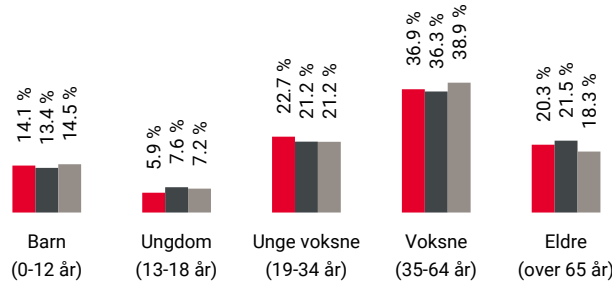


Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordleiret øst/Søbakken sør	1 536	806
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Elverum kommune Ydalir barnehage (1-5 år)	6 min
120 barn	0.5 km
Sorenskrivergården barnehage (1-5 år)	4 min
77 barn	3.3 km
Søbakken barnehage (1-5 år)	5 min
41 barn	2.9 km

Dagligvare

Kiwi Ydalir	4 min
PostNord	0.3 km
Rema 1000 Elverum	4 min
Post i butikk	0.4 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 90/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



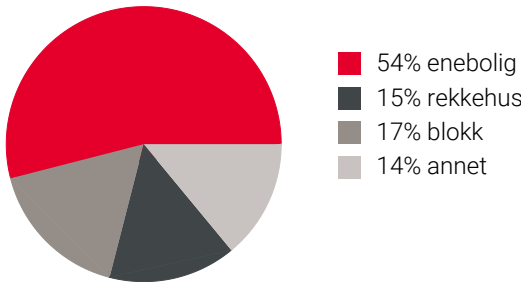
Gateparkering

Lett 82/100

Sport

	Ydalir skole Fotball, basket etc.	8 min 
	Sagtjernet sandvolleyballbane Sandvolleyball	14 min 
	Sprek365 Elverum	17 min 
	Elverum Sportssenter	17 min 

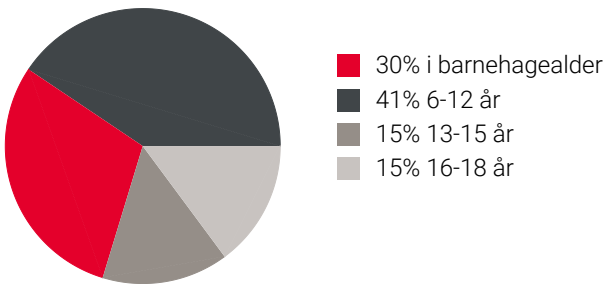
Boligmasse



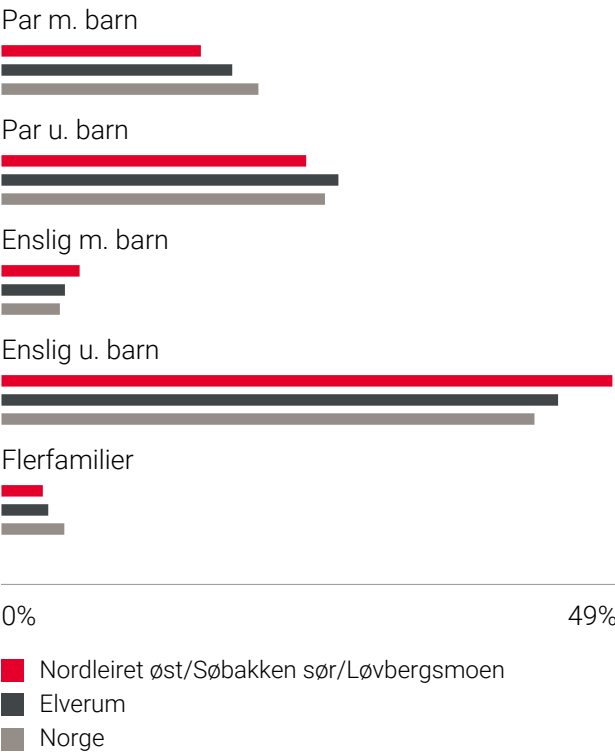
Varer/Tjenester

	AMFI Elverum	19 min 
	Apotek 1 Ydalir Elverum	3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



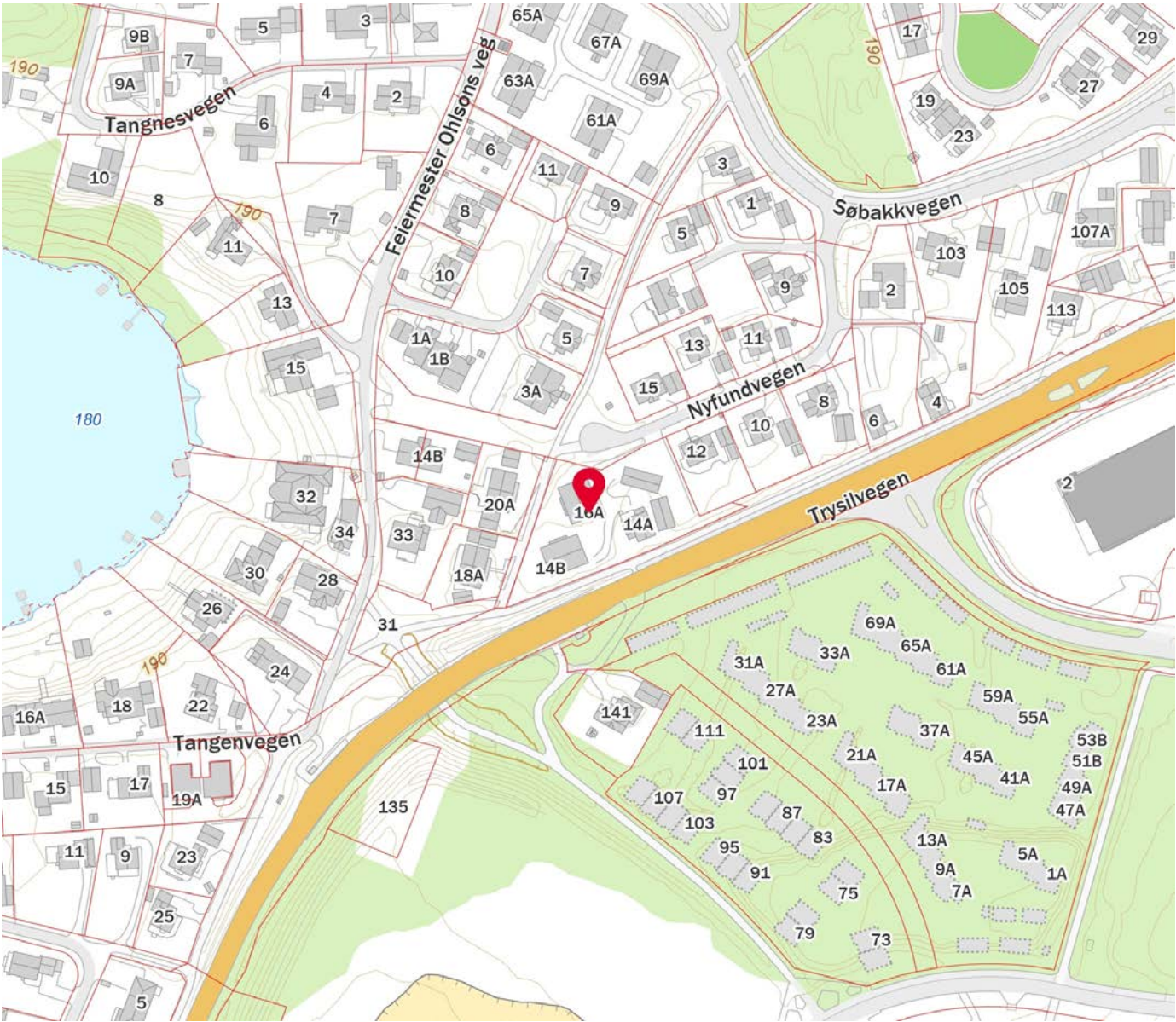
Familiesammensetning



Sivilstand

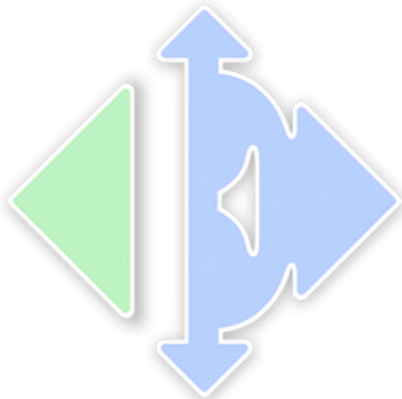
		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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 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

Tilstandsrapport Leilighet.
Nyfundvegen 16 A.
2409. Elverum.



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Vegard Syversrud

Dato: 04/04/2023

Forstmester Mejdells veg 32a

Elverum 2407

41544653

vegard.syversrud@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILST	
TG 0	T * * *
TG 1	T * * *
	T * * *

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Byggeår: 2016.

Fuktmåler benyttet: Protimeter MMS3

Saltak av trekonstruksjoner, teknet med takstein.

OVERORDNET
Boligen fremstår i
bygningssmessige
rapporten.

ANNET:
Kjøkken:
Sigdal innredning
kummer, ettgreps

Bad:

Bygningen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

2023 - Ny vegg oppført mellom bad og teknisk rom på grunn av vannlekkasje.

EIERSKIFTERAPPORT™	
1. Grunn og fundamenter	
TG 1	1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Byggegrunn er ikke kjent. Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet. Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren. Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert. Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.	
Byggegrunn antatt med sandmasser. Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer. Drenering ukjent.	
Merknader:	
Ingen	1.2 Krypekjeller
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
TG 1	1.3 Terrengforhold
Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig. Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.	
Merknader:	
2. Yttervegger	
TG 1	2.1 Yttervegger
Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere. Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen. Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen. Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil. Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene. Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.	
Yttervegger av bindingsverk. Isolert med mineralull. Stående bordkledning.	
Merknader: Brann og lydvegger antatt utført iht lover og forskrifter fra byggeåret. I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.	
3. Vinduer og ytterdører	
TG 1	3.1 Vinduer og ytterdører
Det er ikke påvist punkterte glass. Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting. Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.	
Vinduer med isolerglass fra 2016. Ytterdør fra Swedoor med glassfelt fra 2016. Terassedør med glassfelt fra 2016.	

BM TF

TILSTANDSRAPPORT

BM TF

EIERSKIFTERAPPORT™	
Merknader: Noen vinduer i stue kunne ikke åpnes helt pga montert plisségardin i vinduskarm. I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.	
4. Tak	
TG iu	4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
Det er ikke påvist svanker/svai i mønet. Saltakkonstruksjon. Antatt utført med fabrikkerte takstoler. Himling antatt isolert med mineralull.	
Merknader: Loft ikke tilgjengelig for inspeksjon. Antatt tilgang fra en annen leilighet.	
TG iu	4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
Undertaket antas å være i fra 2016 Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking. Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.	
Taket er tekket med betongstein og fremstår i god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen.	
Merknader: Tak inspisert fra bakkeplan med de forutsetningene det gir.	
5. Loft	
TG iu	5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)
Loftet var ikke tilgjengelig for inspeksjon.	
Merknader: Antatt tilgang til loft via loftsluke i overliggende leilighet.	
6. Balkonger, verandaer og lignende	
TG 1	6.1 Balkonger, verandaer og lignende
Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet. Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting. Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater. Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig. Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.	
Terrasse med impregnerte gulvkonstruksjoner. Utført med impregnernt terrassebord. Adkomst via terrassedør på kjøkkenet. Areal på ca. 5 m2.	
Merknader: Terrasse mangler noe vedlikehold. Det anbefales å beise terrassebordene slik at den blir beskyttet mot sprekkdannelser, lysnedbryting og fukt.	
7. Våtrom	
7.1 Bad	
TG 1	7.1.1 Overflate vegger og himling
Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.	
Baderomsplater og folierte tak - ess plater.	
Merknader: Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.	

BM TF

TILSTANDSRAPPORT

BM TF

EIERSKIFTERAPPORT™	
TG 1	7.1.2 Overflate gulv
Det er ikke påvist riss og sprekker. Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert. Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket. Terskel er vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke påvist knirk i gulvet. Det er ikke påvist flekker eller andre skader.	
Gulv med våtromsbelegg og sluk.	
Merknader: Overflater på gulv fremsrår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.	
TG 1	7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Membranen er fra 2016 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Det er muligheter for å rengjøre sluk. Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Arbeidet vurderes som fagmessig utført. Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.	
Sluk og klemring av plast med synlig slukmansjett under klemring. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.	
Merknader: Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige overflater fra tilstøtende rom, ingen merknader. Etter utettheter ved tilkoblingen av dusjbatteri ble det påvist lekkasje i vegg. Forsikringssak ble opprettet og skaden samt ny vegg har blitt etabler. Det er derfor ikke foretatt hullboring i våtsonen.	
8. Kjøkken	
8.1 Kjøkken	
TG 1	8.1 Kjøkken
Vanninstallasjonen er fra 2016 Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner. Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran. Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp. Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.	
Sigdal innredning fra byggeåret. Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, ventilator, to rustfrie kummer, ettgreps blandebatteri og opplegg for oppvaskmaskin.	
Merknader: Kjøkken med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning. Påvist noen små fuktskjolder på vegg bak blandebatteri. Antatt i forbindelse med ripe som har blitt utsatt for vannsøl.	
9. Rom under terreng	
9.1 Ingen	
Ingen	9.1.1 Veggenes og himlingens overflater
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
©dbare.com	
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Ingen	9.1.2 Gulvets overflate
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
Ingen	9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
10. VVS	
TG 1	10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Innvendige vann og avløpsrør er fra 2016 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende. Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk. Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende. Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende. Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.	
Stoppekran plassert på teknisk rom. Vann og avløpsledninger av rør i rør, kobber og PVC. Fordelerskap for vannrør i vegg på teknisk rom. Varmepumpeberder plassert på teknisk rom.	
Merknader: 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 - Tappeamaturer: 10-25 år. - Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.	
TG 1	10.2 Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder er fra 2016 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder. Berederens plassering er tilfredsstillende. Berederen er ikke lekkasjesikret.	
Varmepumpeberder plassert på teknisk rom.	
Merknader: Produktinfo ble ikke fremlagt og var ikke synbart.	
Ingen	10.3 Vannbåren varme
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
Ingen	10.4 Varmesentraler
Varmesentralanlegget var nytt i Ikke	
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
©dbare.com	
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
TG 1 10.5 Ventilasjon	Det er ikke påvist lukt fra anlegget. Ventilasjonsanlegget var nytt i 2016 Boligen har balansert ventilasjon. Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre. Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.
	Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.
	Merknader: Utskifting av filter og rengjøring må påregnes.
	11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
TG 1 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema. Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden. Det elektriske anlegget ble installert i 2016 I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger. I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger. I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse. I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse. Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd. Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr. Kabler er tilstrekkelig festet. Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette. I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring. Det er fremlagt samsvarserklæring.
	230 V IT anlegg. Innfelt sikringsskap montert på teknisk rom. Sikringsskap med overbelastningsvern og jordfeilautomater. Skjult anlegg. 10 forbrukerkurser.
	Merknader:
©dbare.com	
www.bmtf.no	

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™	
Vær oppmerksom på:	
Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning. Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen. Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen. Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.	
Tilleggsopplysninger:	
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen. Det foreligger ferdigattest som samsvarer med utført arbeid på boligen. Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget.	
Felleskostnader kr/mnd: 2000. Felleskostnader inkluderer: Snørydding, tv/internett, forsikring av alle bygg, nedbetaling av gjeld.	
Anbefalte ytterligere undersøkelser:	
©dbare.com	
www.bmtf.no	

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211230188	
Selger 1 navn	
Mette Kjernli Leren	
Gateadresse	
Nyfundvegen 16 A	
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 eiendommen?	
År	2016
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalendr.	

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

Beskrivelse

Det er gjort forbedringer på bad ifbm fukt på innsiden av våtromsplater i dussjone. Byttet våtromsplater på en vegg.

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Forsikringssak gjennom boligsameiets husforsikring i Gjensidige. De fant firma som utførte arbeidet sammen med rørlegger.

Arbeid utført av

Frøiland Bygg Skade AS

Filer

Informasjon-om-bygningsskade.pdf

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Bytte av plater og dermed fornyet membran med silikon i skjøter på vegg og i hjørner.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det er sett mus i samme bygg i en annen leilighet. Det er derfor montert opp bokser på utsiden av byggene for å hindre mus å komme inn. Dette har hatt god effekt.

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skifte av en ventilasjonsvifte i anlegget.

Arbeid utført av

Brødrene Melbye AS

Filer

2NELFO_Rapport_fra_risiko_og_slutt.pdf

1NELFO_Samsvarserklæring.pdf

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1211230188

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det er lagt opp til å installere ladeboks i garasje.

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

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

Beskrivelse

Ikke mottatt fullstendig rapport fra Frøiland Bygg Skade AS etter arbeid på bad.

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/boligsjeselskap:

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

Beskrivelse

Nabo i etasje over har opplevd mus i sin leilighet.

28

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1211230188

Initialer selger: MKL

2

Initialer selger: MKL

3

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211230188

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mette Leren	228ae6cfb831a0adc9535bf99aef5fd4c0583970	13.04.2023 10:32:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211230188

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Nyfundvegen 16 A
2409 ELVERUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Espen Strøm

Oppdragsnummer: 1211230188

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 12.04.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon