

A photograph of a modern living room. In the foreground, a brown velvet sofa with several pillows is positioned. To the left, a black side table holds a lamp with a lit candle and a small potted plant. Large windows in the background offer a view of a forest. To the right, a tall green plant stands in a black pot. The floor is light-colored wood. A red banner with the word 'aktiv.' is in the top right corner.

aktiv.

Klavavegen 32 (T6), 2413 ELVERUM

**Ny, flott og innflytningsklar  
enebolig fra 2024. Dobbelgarasje  
på 36 kvm. Kort vei til barnehage,  
barneskole og bymarka.**



Eiendomsmegler/Daglig leder

## Espen Strøm

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

**Aktiv Eiendomsmegling Elverum**  
Storgata 15, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 50 775,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 040 775,-  
**Selger:** Ålvsbyhus Norge AS

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2024  
**BRA-i/BRA Total** 130/166 kvm  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 31, bnr. 1487  
Gnr. 31, bnr. 1398  
**Oppdragsnr.:** 1211240362

# Ditt nye hjem?

Velkommen til Klavavegen 32!

En helt ny og moderne enebolig fra 2024 klar for innflytning. Boligen har en god planløsning med alt på én flate med bla. stue, 3 soverom, 2 bad og eget vaskerom. Oppvarming med vannbåren varme via radiatorer. Stort og flott kjøkken med god plass og fullt utstyrt med medfølgende hvitevarer. Gjennomgående god og moderne standard fra 2024 gjør at du kan flytte rett inn helt ny og ubrukt bolig. Dobbelgarasje på 36 kvm.

Boligen ligger i et nyetablert boligområde på Smedstadtoppen (Ydalir) med det meste av hva du trenger i hverdagen i kort radius fra hjemmet ditt. Barnevennlig område med nærhet til barnehage og skole, samt et område avsatt til planlagt idrettsanlegg. I området er det også flere store butikkjeder.

Energikarakter A - mulighet for Grønt Boliglån



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	25
Nabolagsprofil .....	41
Budskjema .....	65

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Standard/byggemåte/leveranser**

Boligen leveres nøkkelferdig. Leveranser er utført i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift TEK17 er gjeldende for denne boligen. Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard NS 3420 normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger, ref. fellesbestemmelser del 1. Trebaserte materialer påvirkes av fuktighet og uttørking. I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger bl.a. på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak/vegg og i hjørner ikke kan kreves utbedret så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard. For beskrivelse av leveranser, se "Ålvsbyhus standard leveransebeskrivelse Smedstadtoppen 3", som er et vedlegg til denne salgsoppgaven. Det anmodes om at husene males ihht vedlagt fargepalett.

### **Arealer totalt**

BRA - i: 130 m<sup>2</sup>

BRA - e: 36 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 166 m<sup>2</sup>

TBA: 4 m<sup>2</sup>

### **Enebolig**

BRA-i: 130 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Entre/stue/kjøkken, teknisk rom, tre soverom, to bad og garderobe.

TBA : 4 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Overbygget inngangsparti.

### **Garasje**

BRA-e: 36 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Dobbeltgarasje.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal både på eneboligen og garasjen.

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

BRA-e (eksternt bruksareal) - Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten(e),

men som tilhører denne/disse.

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

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

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

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

### **Tomten**

Fin, solrik eiertomt på ca. 640 kvm. Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel/gårdsplass. Asfalt også inne i garasjen. Tomten er levert med vekstjord i tomtegrenser.

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

### **Beliggenhet**

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

Fra boligen er det kun ca. 3 km til sentrumskjernen i Elverum med byfasiliteter og servicetilbud. I sentrumsområdene ligger også ungdomsskolen og videregående skole. Med et godt utbygd gang- og sykkelstinet vil dette føre deg rundt til både sentrum, øvrige bydeler, Sagtjernet med badeplass og til flott turområder langs Glomma.

Boligens nærhet til bymarka, hvor du vil finne utallige muligheter for turer og rekreasjon gjør at du enkelt kan nyte Svarholtet sine turstier som strekker seg i et stort løypenett

og oppkjørte skiløyper på vinterstid. Den mest populære turen i vintersesongen går til Svenkerudvollen, hvor det er salg og servering av bla. kaffe, kakao og vafler. Det er også kort avstand til Stavåsen hvor det ligger en flott lysløype, med mye aktivitet for barn og unge. Her arrangeres også Elverumstrimmen på sommerhalvåret som er populær for både små og store i familien.

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

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

### **Parkering**

I garasje eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

### **Radonmåling**

Tilfredsstillende radonmålinger er utført av Älvsbyhus i boligen før overtagelse.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Huseierforening, driftsforening og realsameie**

Alle boenheter innenfor delområdet Smedstadtoppen 3 har rett og plikt til å være medlemmer av Smedstadtoppen 3 Huseierforening. Huseierforeningen er organisert ved at alle tomter/boenheter innenfor foreningens område skal eie en ideell andel av fellesområdene via realkobling (realsameiet Smedstadtoppen 3 Fellesareal). Gjennom stiftelsen av Smedstadtoppen 3 Huseierforening har dens medlemmer påtatt seg ansvaret for vedlikehold og den daglige drift av Smedstadtoppen 3 Fellesareal etter atanlegg/arealer har blitt overtatt av foreningen

Huseierforeningens formål er å forvalte og vedlikeholde Smedstadtoppen 3 Fellesareal med alle tekniske innretninger og utstyr, grøntarealer, beplantning, veier, belysning, kabelanlegg og ledningsanlegg frem til forgreningspunktet til hver tomt, møteplasser og fellesinnretninger av enhver art. Smedstadtoppen 3 Huseierforening har pliktig medlemskap i Smedstadtoppen Driftsforening. Driftsforeningen skal forvalte de

områdene som er felles for alle delfelt på Smedstadtoppen. OBOS er engasjert som forretningsfører for både huseierforeningene og driftsforeningen.

Den månedlige medlemsavgiften til huseierforeningen og driftsforeningen er estimert til å utgjøre ca. kr 500-600,-. Beløpet vil bli fakturert fra forretningsfører.

## Energi

### Oppvarming

Vannbåren varme via radiatorer og elektrisk komfortvarme i hovedbad.

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

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

NIBE A735 har en høy årsvarmefaktor, noe som gir lave driftskostnader. Et elegant design og en kompakt størrelse, gjør den enkel å sette på plass og installere. Med innebygget wifi-kommunikasjon og mulighet for å koble til trådløst tilbehør, blir S-serien en naturlig del av ditt smarte hjem. Smart-teknologi justerer inneklimate og gir deg full kontroll over systemet via smarttelefon eller nettbrett. Høy komfort og lavt energiforbruk - samtidig som du gjør naturen en tjeneste.

### Energikarakter

A

### Energifarge

Oransje

### Info energiklasse

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

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 990 000

### **Info kommunale avgifter**

I 2024 er de løpende avgiftene (inklusive mva.) som følger:

- \* Fastledd bolig vann: Kr. 627,50,-
- \* Forbruk vann: Kr. 20,41,- per kubikk
- \* Fastledd kloakk: Kr. 728,75,-
- \* Forbruk kloakk: Kr. 24,20,- per kubikk
- \* Feiing/tilsyn: Kr. 536,-
- \* Grunngelyr renovasjon: Kr. 2 005,-
- \* Restbeholder 190L: Kr. 3 025,-

Renovasjon faktureres direkte fra det interkommunale renovasjonsselskapet SØIR og feie- og tilsynsgebyr faktureres direkte fra Midt-Hedmark brann- og redningsvesen. Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler. 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.

### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

### **Info formuesverdi**

Det året boligen står ferdig, skal formuesverdien settes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 95% for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-rom). For ytterligere informasjon oppfordres interessenter til å ta kontakt med Skatteetaten.

### **Tilbud lånefinansiering**

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



# Offentlige forhold

## Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 31, bruksnummer 1487 i Elverum kommune. Gårdsnummer 31, bruksnummer 1398 i Elverum kommune.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

- \* Rettigheter iflg. skjøte, tinglyst den 05.02.1807, dagboknummer 900001.  
Rettighetshaver: Elverum innbyggere på nybyggerplasser. Bl.a. bestemmelser om skogsrett. Inntatt i Kongeskjøte.
- \* Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 12.10.1936, dagboknummer 902525.  
Rettighetshaver: Elverum kommune.
- \* Erklæring/avtale, tinglyst den 04.03.1969, dagboknummer 1048. Rettighetshaver: Televerket. Bestemmelser om telefonledninger / stolper / kabler / grøfter m.v.
- \* Erklæring/avtale, tinglyst den 04.03.1969, dagboknummer 1051. Rettighetshaver: Televerket. Bestemmelser om telefonledninger / stolper / kabler / grøfter m.v.
- \* Erklæring/avtale, tinglyst den 12.05.1969, dagboknummer 2217. Rettighetshaver: Televerket. Bestemmelser om telefonledninger / stolper / kabler / grøfter m.v.
- \* Erklæring/avtale, tinglyst den 07.07.1977, dagboknummer 4419. vedr. ødelagt skog ved skogbrann 30.06.1976. Inneholder div. bestemmelser.
- \* Erklæring/avtale, tinglyst den 22.10.1981, dagboknummer 6097. Rettighetshaver: Elverum E-verk. Bestemmelse om trafostasjon/kiosk.
- \* Erklæring/avtale, tinglyst den 22.10.1981, dagboknummer 6803. Rettighetshaver: Elverum E-verk. Bestemmelse om trafostasjon/kiosk.
- \* Skjønn, tinglyst den 07.03.1989, dagboknummer 1318. eksproprian GLB. Østerdalsskjønnet.
- \* Erklæring/avtale, tinglyst den 24.10.2001, dagboknummer 5899. Om engangsinnløsning av årlig erstatningsbeløp Takst 1992. Engangsutbet. kr 2.282,-. Eksproprian Hedmark Energi AS.
- \* Bestemmelse om veg, tinglyst den 11.02.2015, dagboknummer 123553.  
Rettighetshaver: Gnr. 31, bnr. 1 i Elverum kommune.
- \* Jordskifte, tinglyst den 03.08.2016, dagboknummer 700611. Sak nr.: 15-197795REN-JHAM Sagåa-Prestmyra.
- \* Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 03.05.2019, dagboknummer 499724.  
Rettighetshaver: EIDSIVA NETT AS. Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler. Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg.
- \* Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening, tinglyst den 17.04.2024, dagboknummer 133501.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg bolig og garasje den 05.12.2024.

Det er mottatt byggetegninger både på boligen og garasjen. Innholdet i disse synes å være i samsvar med dagens bruk.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av mindre reguleringsendring for "Smestadtoppen" fra 2023.

Reguleringsformål for eiendommen er frittliggende småhusbebyggelse.

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

Ny kommuneplan er under arbeid, men det er ikke kjent om og/eller hvordan denne vil berøre eiendommen.

### **Adgang til utleie**

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

### **Konsesjon/odel**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt. Odel er ikke relevant for denne eiendommen.

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 28.08.2024. Garanti etter bustadoppføringsloven §12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstilling, jf. avhendingsloven § 2-11.

Garanti skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37.

Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

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

å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter 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, (1), 2. punktum. 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 avtale med selger. Dersom budgiver har ønske/krav knyttet til overtakelsestidspunktet, skal dette angis i kjøpetilbudet. Skjøte sendes for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **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 meglerforetaket. 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 meglerforetaket.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 990 000 (Pris)

---

Omkostninger

15 100 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

6 385 (Eierskiftegebyr)

25 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

---

50 775 (Omkostninger totalt)

---

5 040 775 (Totalpris. inkl. omkostninger)

#### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200,-/kr 4 600,-/ kr5 000,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss

### **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.

### **Ansvarlig megler**

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

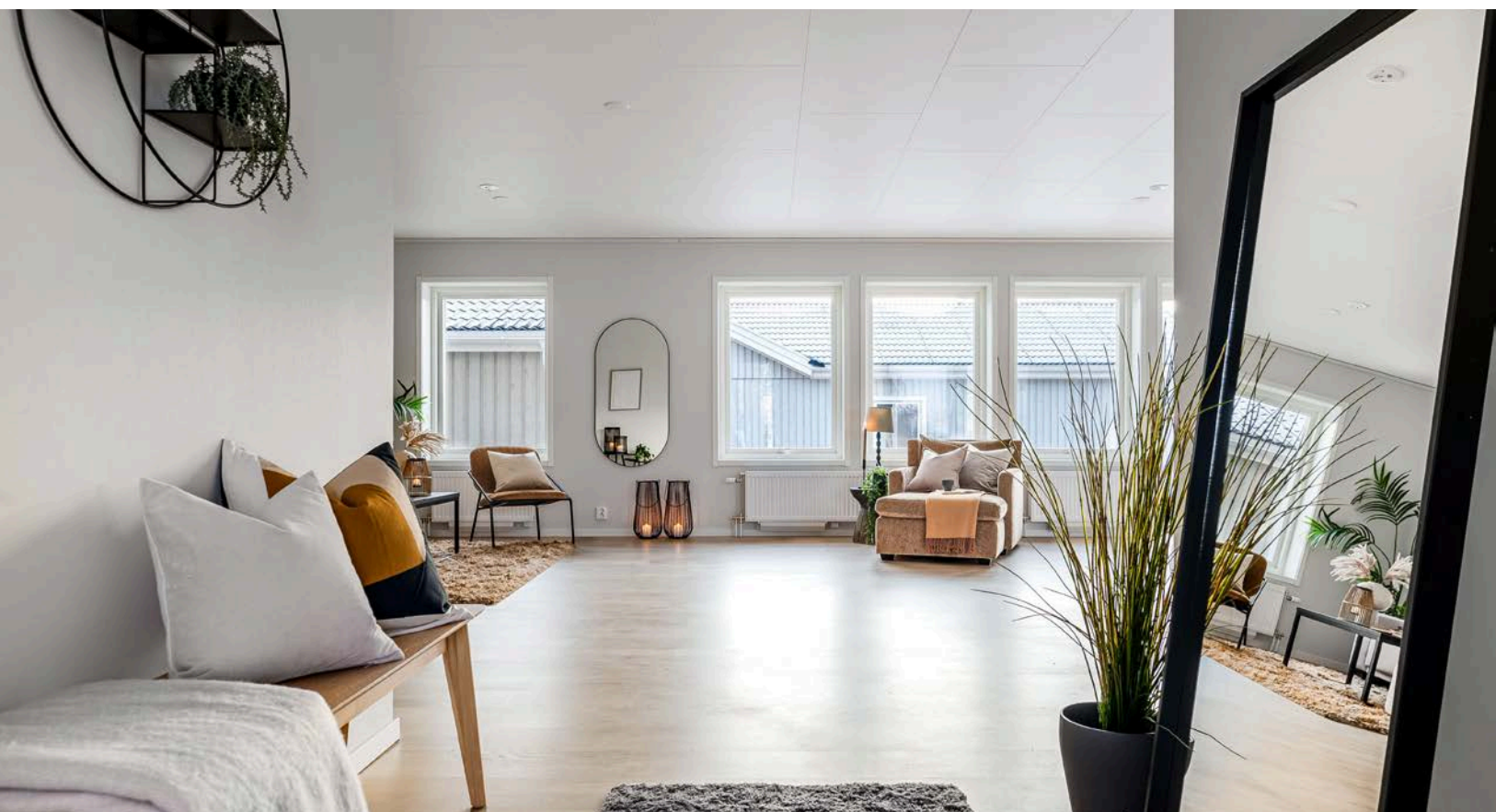
Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15  
2408 Elverum  
Tlf: 624 31 420

### **Salgsoppgavedato**

12.12.2024. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.



Enebolig med alt på en flate beliggende i rolige og familievennlige omgivelser.



Fin entre med naturlig flyt videre inn i stuen.



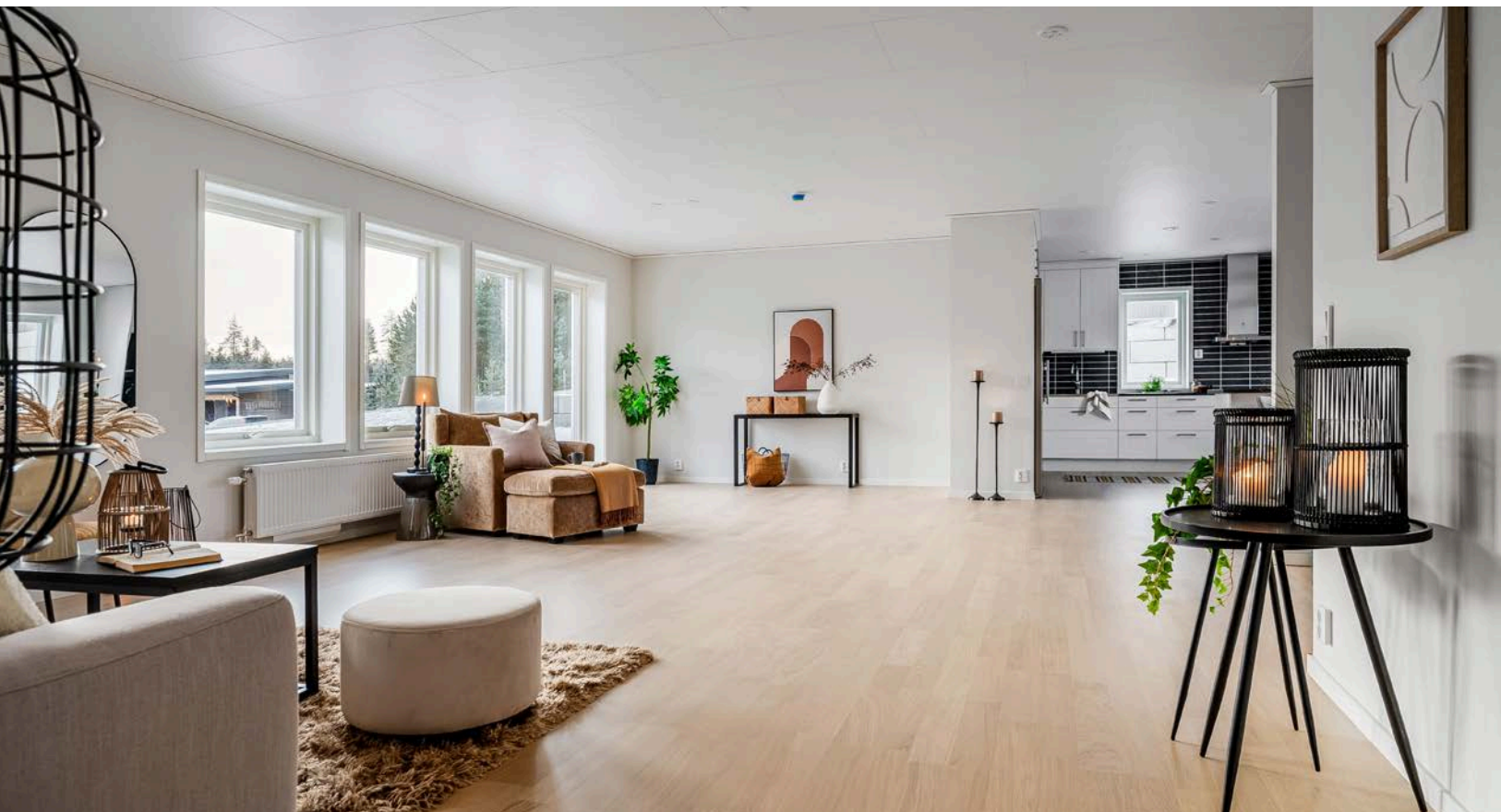
Du ønskes velkommen inn via et overbygget inngangsparti på ca. 4 kvm.



Stor og lys stue med god plass til sofagruppe og tv-bord.



Boligen holder en gjennomgående god standard, med et moderne fargevalg.



Boligen har en praktisk planløsning, med åpen løsning fra stue mot kjøkken og spisestue.





Boligen har blant annet stue, kjøkken, spisestue, tre soverom og to bad.



Ved kjøkkenet er det plass til en romslig spisegruppe, for mange hyggelige måltider.



Lyst og pent kjøkken fra 2024 med fullt integrerte hvitevarer som medfølger salget.



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



Kjøkkenet er romslig og godt utnyttet, med stilrent desing og godt med skaplass.



Integrerte hvitevarer som stekeovn, mikrobølgeovn og platetopp med standard fra 2024.



Boligens hovedsoverom er malt i lyse, fine farger og har god plass til dobbeltseng.



Soverom tre kan også benyttes som blant annet kontor og gjesterom.



Boligen har til sammen tre soverom, her fra soverom 2.



Lekkert bad fra 2024 med gulvvarme i gulvet.



Boligen har et separat vaskerom med praktisk innredning.



Fra stuen er det adgang ut til en solrik hage, med flere muligheter til utnyttelse.







Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg



# Arealmålingsrapport

 Enebolig  
 Klavavegen 36, 2413 ELVERUM  
 ELVERUM kommune  
 # gnr. 31, bnr. 1485



Befaringsdato: 11.12.2024

Rapportdato: 11.12.2024

Oppdragsnr.: 14566-1756

Referansenummer: LP1963

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli

Vår ref:



Gyldig rapport  
11.12.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

## Norsk takst

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



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

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

## Sørli Takst AS

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

### Rapportansvarlig

Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

97 12 29 16



## Bygninger på eiendommen

### Enebolig



**Anvendelse**

Ubebodd.

**Byggeår**

2024

**Kommentar**

Eiendomsverdi.no

### Garasje



**Anvendelse**

Biloppstilling.

**Byggeår**

2024

**Kommentar**

Antatt byggeår. Ca.byggeår.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

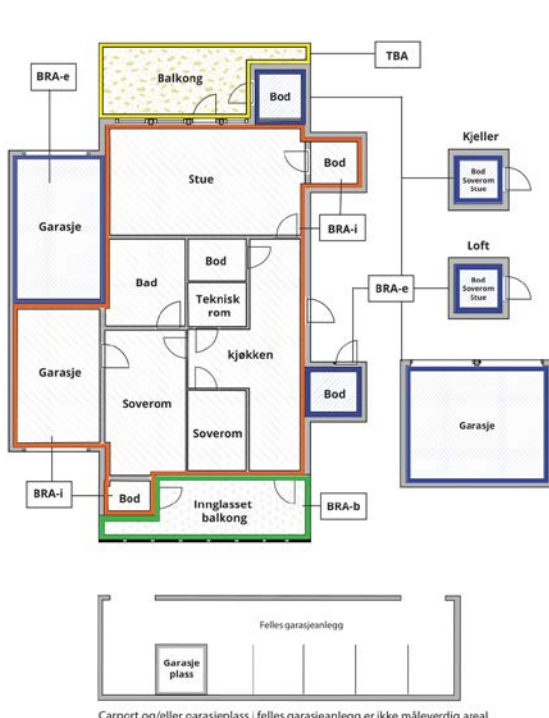
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

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

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré/stue/kjøkken , Teknisk rom , Soverom , Bad , Soverom 2, Soverom 3, Garderobe , Bad 2		

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

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

### Romfordeling

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

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	119	11
Garasje	0	36

### Kommentar

Enebolig

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Garasje

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
11.12.2024	10:00:00	10:30:00	Erik Sørli	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	31	1485		640.1 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Eiet

### Adresse

Klavavegen 36

### Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Ålvsbyhus Norge AS

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

# Forutsetninger

## Generelt

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

## Arealberegninger for boenheter

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

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

## Personvern

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

[Personvernerklæring - iVerdi](#)

## Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

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

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

[samtykke.vendu.no/VA6517](http://samtykke.vendu.no/VA6517)

## Takstmannens rolle

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

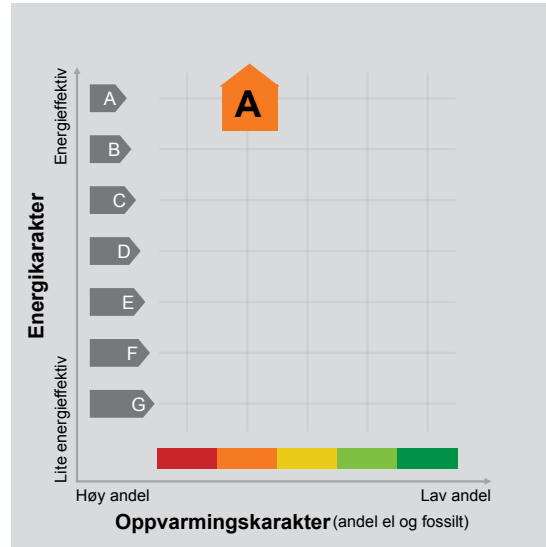
Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon.



# ENERGIATTEST

Adresse	Klavavegen 32
Postnummer	2413
Sted	ELVERUM
Kommunenavn	Elverum
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	1487
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301328989
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-60310
Dato	16.12.2024
Innmeldt av	Vector taakst og byggeteknikk AS v/ TOR KRISTIANSEN



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

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

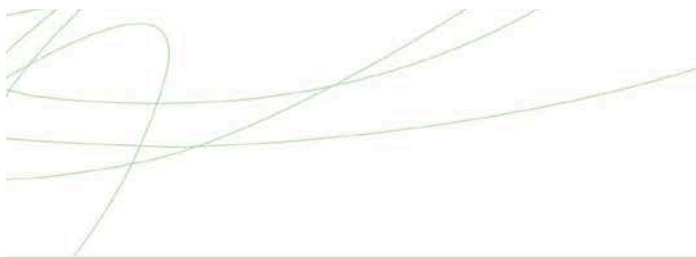
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Enebolig  
**Byggeår** 2024

**Bygningsmateriale:**

**BRA:** 129

**Ant. etg. med oppv. BRA:**

**Detaljert vegger:** Ja

**Detaljert vindu:** Ja

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

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

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

### Teknisk installasjon

Ventilasjon





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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. **24 24 08 95**.

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Klavavegen 32	301328989	H0101	0	0	

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

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering oppløst	
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	
Er vurdering oppløst	
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering oppløst	
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering oppløst	
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	94 m <sup>2</sup>
Areal tak	129 m <sup>2</sup>
Areal gulv	129 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	24 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	129 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	129 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	311 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,14 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,15 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,14 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,84 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	23,0 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	1,35 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	15.10.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,00 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,00 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,40 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingsystemet	122 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	45 W/m <sup>2</sup>

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	0 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

#### Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,51
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,28
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,73

Oppvarmingssystem(er)	Avtrekksvarmepumpe. Dynamisk beregning: ny teknologi (Min avkast -10°C). Varme til golvarme, varmebatteri og tappevann; Helelektrisk bygning (termostatstyrte elektriske radiatorer, varmtvannsbereeder, varmebatteri, forbruksstrøm)
Varmefordelingssystem	jf. Oppvarminssystem
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	Avtrekksvarmepumpe. Dynamisk beregning: ny teknologi (Min avkast -10°C). Varme til golvarme, varmebatteri og tappevann
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,66
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,34
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,75
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,25
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,67
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	0,10

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

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

Klimastasjon / kilde	Oslo
Dato for beregning	16.12.2024
Henvielse til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	Hele bygningen er beregnet

**Beregningsprogram**

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

**Energirådgiver**

Firma	Vector taakst og byggteknikk AS
Navn person	Tor Kristiansen

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS****Netto energibudsjett**

Romoppvarming	56,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	13,9 kWh/år
Vifter	3,4 kWh/år
Pumper	2,9 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergiBehov	106,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 017 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	93,16 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 474 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	93,16 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 017 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

**Beregnet levert energi ved normalklima**

Elektrisitet	12 017 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 017 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	79,7 %
--------------------------------------	--------



# Nabolagsprofil

Klavavegen 32 - Nabolaget Øverleiret/Bryggeriberget - vurdert av 17 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Balders veg Linje 804, 806, 814	5 min 0.4 km
Elverum stasjon Linje R60	6 min 3.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

## Skoler

Ydalir skole (1-7 kl.) 280 elever, 16 klasser	13 min 1 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 741 elever, 61 klasser	5 min 2.9 km
Elverum videregående skole 800 elever	6 min 4 km
Terningen Arena	7 min

## Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Elverum	15 min
-------------------	--------

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



Sitat fra en lokalkjent



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100



## Opplevd trygghet

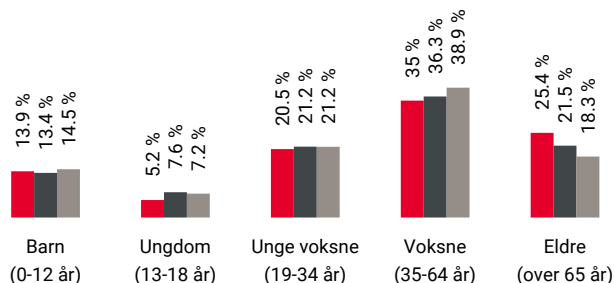
Veldig trygt 82/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Elverum kommune Ydalir barnehage (0-5 ...11 min 120 barn	0.9 km
Søbakken barnehage (1-5 år) 41 barn	7 min 3.7 km
Sorenskrivergården barnehage (1-5 år) 69 barn	6 min 4.4 km


## Dagligvare


Kiwi Ydalir PostNord	12 min 0.9 km
Rema 1000 Elverum Post i butikk, PostNord	15 min 1.2 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024


## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 93/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 84/100

 **Vedlikehold hager**  
Godt velholdt 82/100

## Sport

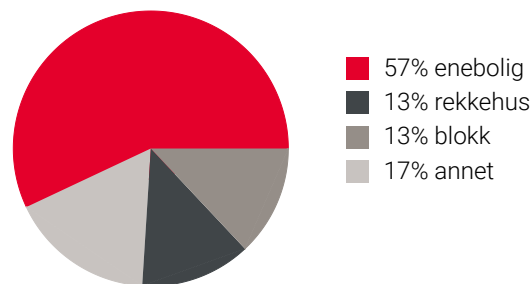
 Ydalir skole 13 min   
Fotball, basket etc. 1 km

 Søbakken skole 5 min   
Aktivitetshall, ballspill 2.4 km

 Sprek365 Elverum 4 min 

 Real Trening AMFI 4 min 

## Boligmasse



«Rolig, trygt og etablert.»

Sitat fra en lokalkjent

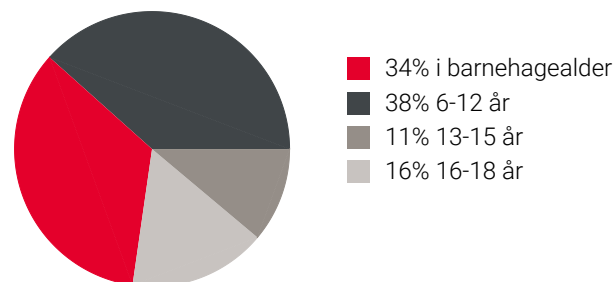


## Varer/Tjenester

 AMFI Elverum 5 min 

 Apotek 1 Ydalir Elverum 12 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 50%

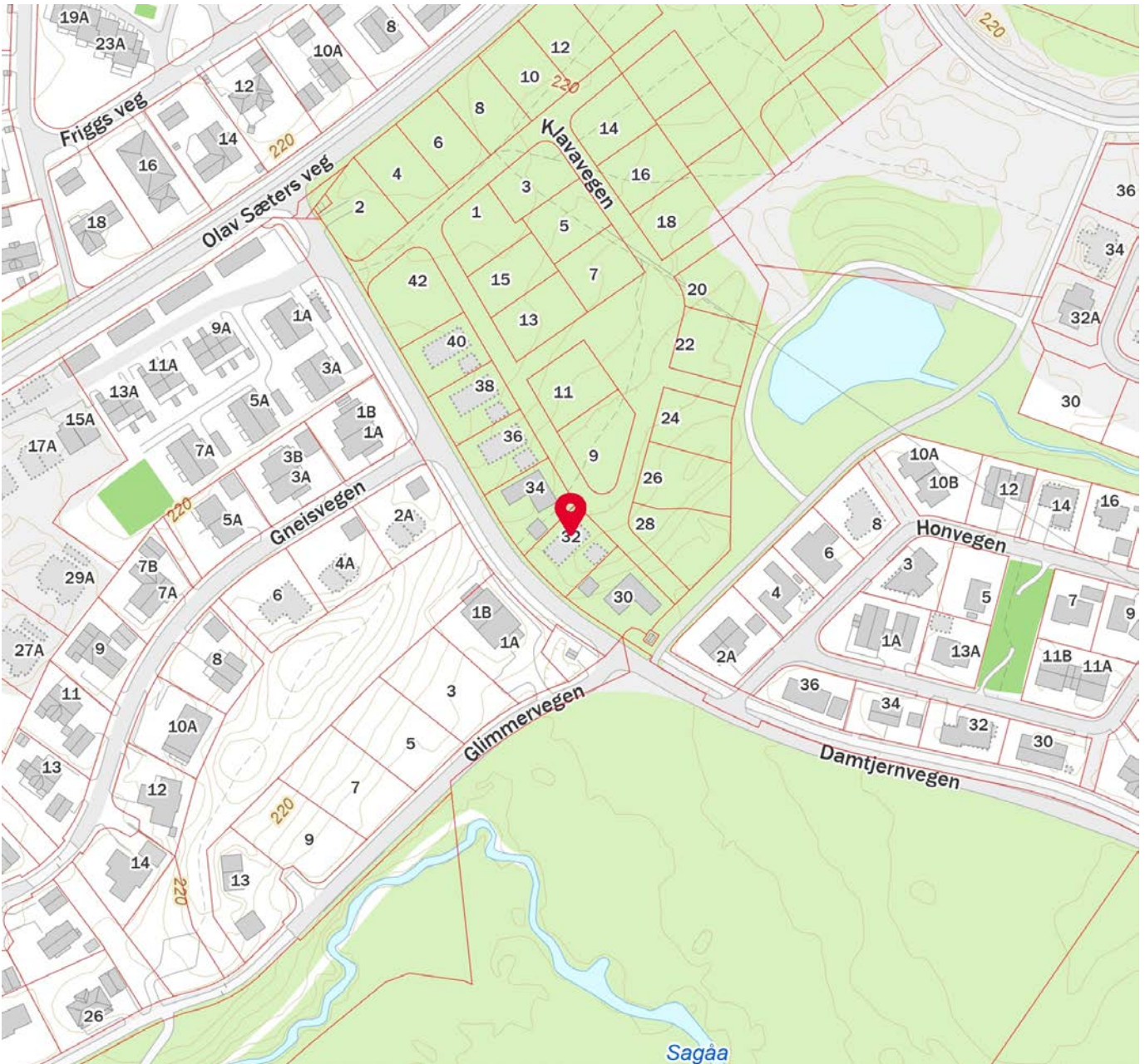
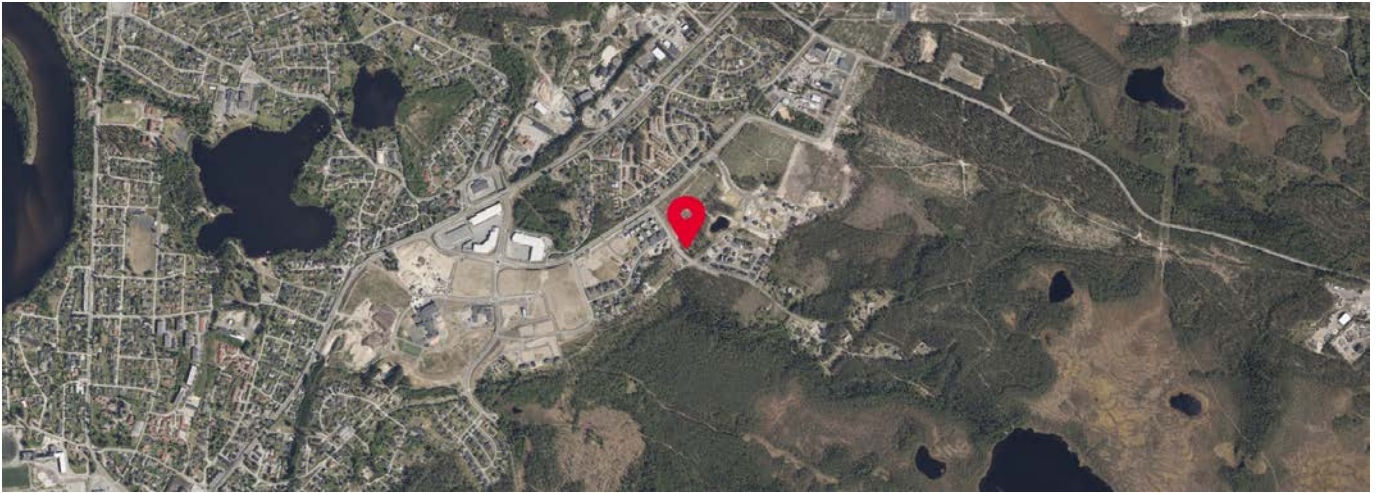
 Øverleiret/Bryggeriberget

 Elverum

 Norge

## Sivilstand

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



# Älvsbyhus standard leveransebeskrivelse

## Smedstadtoppen 3

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

### 1. Utomhusarbeide

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

### 2. Garasje

1. Det leveres enkel eller dobbel garasje med låsbare vippeporter (BxH 2,4m x 2,0m).
2. Fundament og garasjebygg til garasje består av sammensatte prefabrikerte materialer/ elementer. Innvendige garasjevegger leveres med vindsperre, isolasjon og innvendig kledning av sponplater. Gulvet leveres asfaltert. Det er ikke stilt samme krav til veggoverflater i garasje som i bolig. Det må derfor påregnes noen skjønnsmessige avvik.
3. Det leveres en enkel skjøtestige i aluminium som er benyttet i byggeperioden. Denne plasseres i garasje.

### 3. Boligen

1. Boligen leveres i ferdige seksjoner i 1. etg. som er montert av entreprenøren til en ferdig bolig.
2. Ytterpanel er rettskåret i underkant og montert i fabrikk med unntak av hjørnekasser og seksjonsskjøter.
3. Leveransen omfatter innredning og utstyr i henhold til tegninger, vedlagt rombeskrivelse og tilvalg for denne boligen (se post 13).
4. Innvendig gulv og vegger av sponplater.
5. Yttertaket tekkes med takplater med taksteinprofil.
6. Entrédør leveres hvitmalt.
7. Enkelte utførelser/leveranser er spesielle for Älvsbyhus og kan avvike fra Norsk Standard. Imidlertid er alle løsninger og konstruksjoner godkjente. Eksempelvis kan det nevnes at det leveres "store" gradrenner, ulik avstand mellom takstoler (på grunn av seksjonsskjøtene). Det leveres ikke takrennebeslag, fluenetting i gesims og isolasjon i innvendigevegger. Innvendige taklister er levert med skygge mot både tak og vegg. Det tapetsere ikke bak og under radiator.
8. Utvendig beising/maling av huset skal utføres snarest etter overtakelse.
9. Ta vare på gjenværende tapeter og beskytte disse for eventuelt servicearbeid. Dersom tapeter ikke finnes i huset ved utbedringsarbeider har forbruker ikke rett til utbedring.

### 4. Vann og sanitærinstallasjon

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

### 5. Varme og Ventilasjonsanlegg

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

### 6. Kryp kjeller

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

### 7. Elektrisk installasjon

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

20.06.2024

# Älvsbyhus standard leveransebeskrivelse

## Smedstadtoppen 3

### 8. Glassarbeider

1. Standard vinduer leveres som 3-lags glass.

### 9. Blikkenslagerarbeider

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

### 10. Annet

1. Älvsbyhus har rett til å foreta mindre endringer når det gjelder konstruksjon og utførelse.
2. Älvsbyhus er ansvarlig for at boligen tilfredsstille norske myndighetskrav, lover og forskrifter.
3. Har noen andre foretak gitt garanti for komfyr, kjøleskap, fryseskap, ventilator, oppvaskmaskin, varmepumpe eller annet utstyr, er denne ansvarlig når det er feil i utrustningen i det spesielle tilfellet.
4. Tilfredstillende radonmåling er utført av Älvsbyhus i boligen før overtagelse.
5. De tekniske kravene i plan- og bygningsloven anses oppfylt dersom det brukes metoder, materialer og utførelser etter Norsk Standard. Bygningsmyndighetene kan likevel ikke kreve at det brukes metoder, materialer og utførelser etter Norsk Standard, dersom plan- og bygningslovens krav kan oppfylles på annen måte.

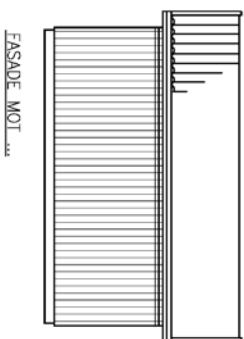
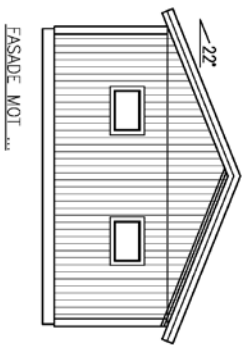
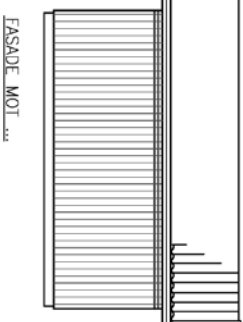
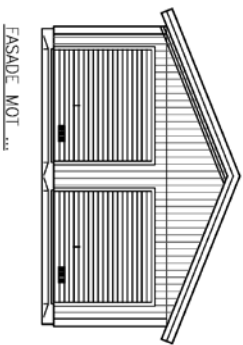
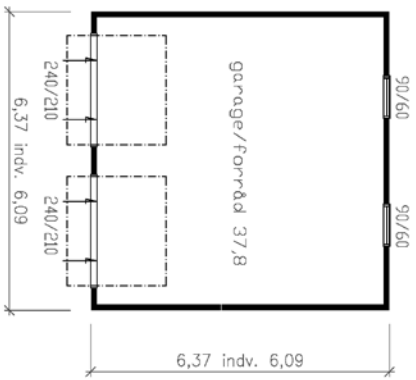
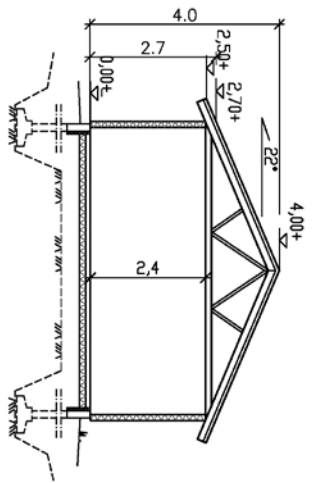
### 11. Overflater:

Generelt:

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

### 12. Drift og vedlikehold.

1. Standard drift og vedlikeholdsinstrukts oversendes før overtagelse.



REV.



HIVUDKONTOR:  
STÅLVERKSÅGÅGEN, S-942 81 ÄLVSBY  
TEL. 0929-162 00

ÄLVSBY

Prosjekt: GARASJE F20

BYA: 40,6 m<sup>2</sup>

Målestokk: 1:100

Byggherre: ÄLVSBYHUS NORGE AS

BTA:

Saksnr:

Byggeplass: Smedstodtoppen Tomt nr 6

BRÅ:

Tegningsnr: 48415

Tegning: PLAN, SNITT OG FASADER

Kommune: Elverum

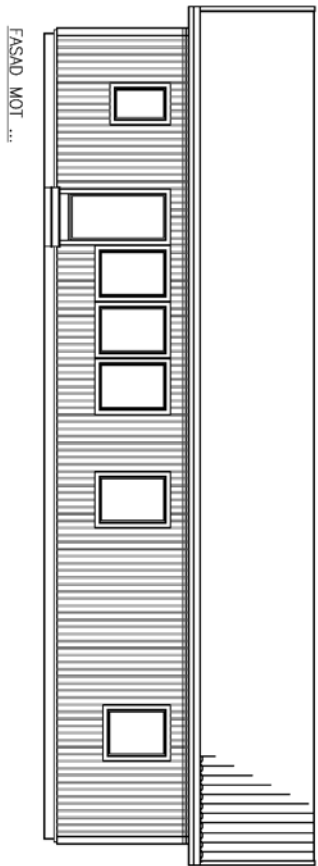
Kontroll: LH

Dato: 07.06.23

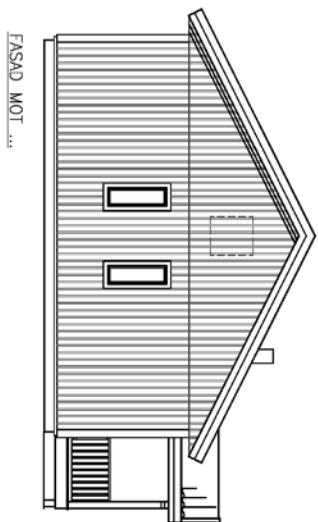
Tegn: William A

Dato: 07.06.23

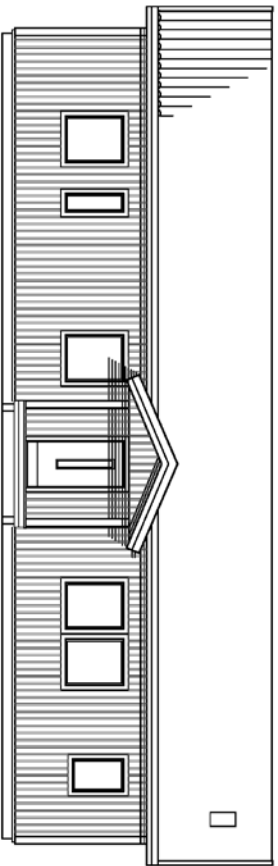




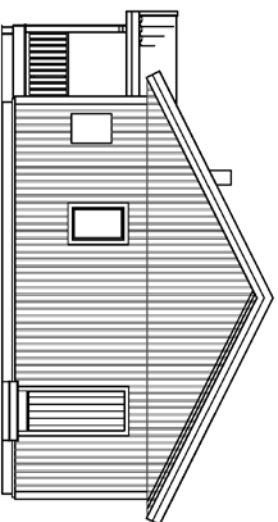
FASAD MOT ...



FASAD MOT ...




FASAD MOT ...



FASAD MOT ...

REV:

		HJULUDKONTOR: STÅLVERKSVEGEN, S-942 81 ÅLVSBYN TEL 0929-162 00		Kontroll: L.H Dato: 07.06.23	
PROSJEKT: ENEBOLIG NDA129R27 Linnéa 2.0		BYA: 152 m2		Målestokk: 1:100	
Byggherre: Åvsbyhus Norge AS		BTA: 148 m2		Saksnr.:	
Byggeplass: Smedstodloppen Tomt nr 6		BRA: 129 m2		Tegningsnr: 48415	
Tegning: FASADER		Kommune: Elverum			

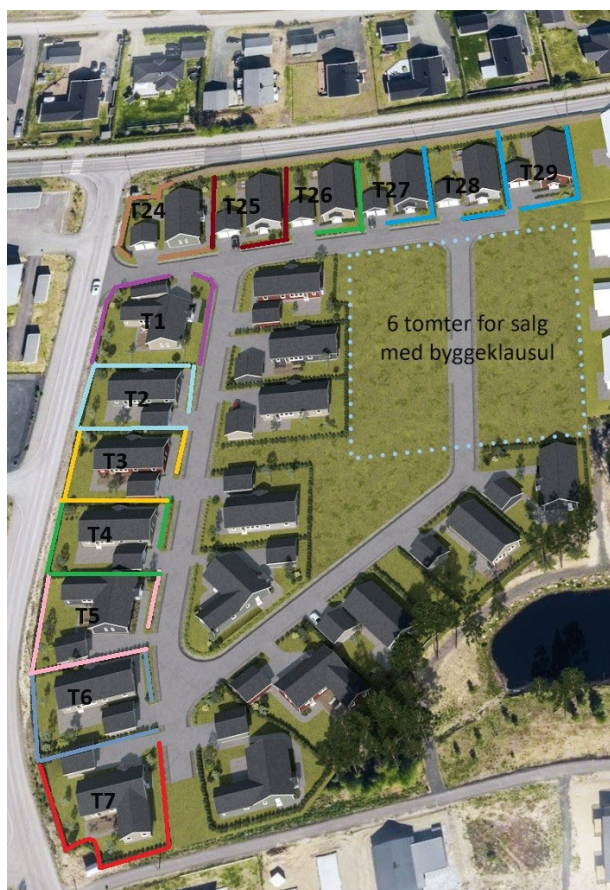


## Hekk Smedstadtoppen 3

Tomt 1-7 og 24-29

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

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



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



# Älvsbyhus standard leveransebeskrivelse

## Smedstadtoppen 3

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

### 1. Utomhusarbeide

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

### 2. Garasje

1. Det leveres enkel eller dobbel garasje med låsbare vippeporter (BxH 2,4m x 2,0m).
2. Fundament og garasjebygg til garasje består av sammensatte prefabrikerte materialer/ elementer. Innvendige garasjevegger leveres med vindspærre, isolasjon og innvendig kledning av sponplater. Gulvet leveres asfaltert. Det er ikke stilt samme krav til veggoverflater i garasje som i bolig. Det må derfor påregnes noen skjønsmessige avvik.
3. Det leveres en enkel skjøtestige i aluminium som er benyttet i byggeperioden. Denne plasseres i garasje.

### 3. Boligen

1. Boligen leveres i ferdige seksjoner i 1. etg. som er montert av entreprenøren til en ferdig bolig.
2. Ytterpanel er rettskåret i underkant og montert i fabrikk med unntak av hjørnekasser og seksjonsskjøter.
3. Leveransen omfatter innredning og utstyr i henhold til tegninger, vedlagt rombeskrivelse og tilvalg for denne boligen (se post 13).
4. Innvendig gulv og vegger av sponplater.
5. Yttertaket tekkes med takplater med taksteinprofil.
6. Entrédør leveres hvitmalt.
7. Enkelte utførelser/leveranser er spesielle for Älvsbyhus og kan avvike fra Norsk Standard. Imidlertid er alle løsninger og konstruksjoner godkjente. Eksempelvis kan det nevnes at det leveres "store" gradrenner, ulik avstand mellom takstoler (på grunn av seksjonsskjøtene). Det leveres ikke takrennebeslag, fluenetting i gesims og isolasjon i innvendigevegger. Innvendige taklister er levert med skygge mot både tak og vegg. Det tapetses ikke bak og under radiator.
8. Utvendig beising/maling av huset skal utføres snarest etter overtakelse.
9. Ta vare på gjenværende tapeter og beskytt disse for eventuelt servicearbeid. Dersom tapeter ikke finnes i huset ved utbedringsarbeider har forbruker ikke rett til utbedring.

### 4. Vann og sanitærinstallasjon

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

### 5. Varme og Ventilasjonsanlegg

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

### 6. Kryp kjeller

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

### 7. Elektrisk installasjon

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

20.06.2024

# Älvsbyhus standard leveransebeskrivelse

## Smedstadtoppen 3

### 8. Glassarbeider

1. Standard vinduer leveres som 3-lags glass.

### 9. Blikkenslagerarbeider

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

### 10. Annet

1. Älvsbyhus har rett til å foreta mindre endringer når det gjelder konstruksjon og utførelse.
2. Älvsbyhus er ansvarlig for at boligen tilfredsstille norske myndighetskrav, lover og forskrifter.
3. Har noen andre foretak gitt garanti for komfyr, kjøleskap, fryseskap, ventilator, oppvaskmaskin, varmepumpe eller annet utstyr, er denne ansvarlig når det er feil i utrustningen i det spesielle tilfellet.
4. Tilfredstillende radonmåling er utført av Älvsbyhus i boligen før overtagelse.
5. De tekniske kravene i plan- og bygningsloven anses oppfylt dersom det brukes metoder, materialer og utførelser etter Norsk Standard. Bygningsmyndighetene kan likevel ikke kreve at det brukes metoder, materialer og utførelser etter Norsk Standard, dersom plan- og bygningslovens krav kan oppfylles på annen måte.

### 11. Overflater:

Generelt:

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

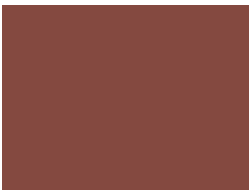
### 12. Drift og vedlikehold.

1. Standard drift og vedlikeholdsinstrukser oversendes før overtagelse.

### FARGEPALETT Smedstadtoppen 3

Skog, innland

Varme farger mot gult, gråtoner



0025 RØROSRØD  
NCS 5038-Y83R



10293 LYS HAMP  
NCS 3208-Y07R



7653 STOCKHOLMSGRØNN  
NCS S5010-G30Y



9937 ASKE  
NCS S7500-N



1973 ANTIKKGRÅ  
NCS S2502-Y



## Produktionsorder

Siste endring: 2024-04-10 09:33:35

Kunde: Älvsbyhus Norge AS

---

Tilvalgsnr	Antall	Tilvalg
10-0055	1,00 pkt	<b>Spotlights i hall</b> Innfelt, LED spotlights – dimmbare – i hall i henhold til fastsatt tegning. Dekkboks til trafo monteres synlig på vegg i passasje på husmodellen Regina.
10-0056	1,00 pkt	<b>Spotlights i kjøkken</b> Innfelt, LED spotlights – dimmbare – i kjøkken i henhold til fastsatt tegning.
10-0062	1,00 pkt	<b>Spotlight i bad 6,4</b> Innfelt, LED spotlights – dimmbare – i bad i henhold til fastsatt tegning. Takarmatur utgår. Dekkboks til trafo monteres synlig på vegg i passasje på husmodellen Regina.
10-0079	1,00 stk	<b>El-installasjon for 400V</b>
10-0092	1,00 stk	<b>Elektrisk gulvvarme i badrom 6,4</b>
10-0097	1,00 stk	<b>Elektrisk gulvvarme i badrom 2,7</b>
20-0160	1,00 rom	<b>Dusjvegger monteres i bad 6,4</b>
20-0204	1,00 stk	<b>Håndklehenger med vannbåren varme. Erstatte radiator på bad 6,4</b>
20-0377	1,00 rom	<b>Inredning 600 på bad 2,7</b> Underskap med servant og overskap med speil, LED-belysning og eluttak monteres på bad.
20-0391	1,00 rom	<b>Inredning 900 på bad 6,4</b> Underskap med servant og overskap med speil, LED-belysning og eluttak monteres på bad.
20-0440	1,00 stk	<b>Håndklehenger med vannbåren varme. Erstatte radiator i vaskerom</b>
20-0563	1,00 pkt	<b>Innkledningspakke ved varmepumpen</b> Innkledning over varmepumpen samt en garderobefront og kles-stang ved siden av varmepumpen monteres.
30-0159	1,00 stk	<b>Svart takplate</b>
40-0340	1,00 stk	<b>F20 Frittstående kald garasje i henhold til tegning</b> Fundament og montering inngår. El, VA, innvendig golv og eventuelt EI 30 brannkrav inngår ikke.



46991 Order:48415  
Husversion Linnea 2.0 2112  
Husvariant NDA 129 R 27  
Bjärnum Prisliste: 2301 Norge

2024-06-25

Sid.2

### Produktionsorder

Siste endring: 2024-04-10 09:33:35

Kunde: Älvsbyhus Norge AS

---

50-0046	1,00 stk	<b>Bytte til helglasset vindusdør i stue</b>
50-0190	7,00 stk	<b>Bytte til dørblad med «speil» Funkis hvit (9x21)</b> Alle innerdører må velges.
50-0321	1,00 stk	<b>Ekstra vindu F75 (750x1150) i kjøkken over benkeskap inkl. montering</b>
50-0377	1,00 stk	<b>Kjøl/frys vris mot kjøkken/stue i henhold til tegning</b>
50-0389	1,00 stk	<b>Bytte til MDF-garderobefronter 400 i henhold til tegning - hvit speil</b> Gjelder ikke i vaskerom.
50-0400	1,00 pkt	<b>Bytte til skuffer i underskap i kjøkken</b> Eventuelle hjørneskap eller smalt B2 inngår ikke.
50-0401	1,00 stk	<b>Bytte til uttrekkbar innredning i hjørneunderskap i kjøkken</b>
50-0402	1,00 stk	<b>Løs leveranse av kjøkkenøy</b> Kun 1stk kan velges.
50-0411	1,00 pkt	<b>Bytte til MDF-fronter i kjøkken – hvit speil</b>
50-0900	4,00 stk	<b>Vindue i stue byttes til FL 105</b>
80-0052	1,00 pkt	<b>Rustfri pakke</b> Rustfri induksjonsplattetopp innebygde komfyr, kjøleskap, fryseskap og mikrobølgeovn samt oppvaskmaskin. Inkl. endring av skapinnredning. Magnetiske gryter/panner kreves til toppen. Standard hvitevarer utgår.

Taggar	Kommentar
Produktionsorder	F20 sidoväggar blockas med 8stk block. 8 pr sida.
Produktionsorder	F20 7st P2 250 utgår. 14st Ø16L=500 kamstål tillkommer. Grundgrävare borrar fast stål direkt i grundplattorna.
Produktionsorder	F20 Takstolar c/c 750. (775)

**Produktionsorder****Senast ändrad: 2024-04-10 09:33:35**Kund: Älvsbyhus Norge AS

---

<b>Tillvalsnr</b>	<b>Antal</b>	<b>Tillval</b>
10-0055	1,00 pkt	<b>Spotlights i hall</b> Infällda, dimbara LED-spotlights i hall enligt fastställd ritning.
10-0056	1,00 pkt	<b>Spotlights i kök</b> Infällda, dimbara LED-spotlights i kök enligt fastställd ritning.
10-0062	1,00 pkt	<b>Spotlights i bad 6,4</b> Infällda, dimbara LED-spotlights i bad enligt fastställd ritning. Takarmatur och takdosa utgår.
10-0079	1,00 st	<b>Elinstallation till 400V</b>
10-0092	1,00 st	<b>Elektrisk golvvärme i badrum 6,4</b>
10-0097	1,00 st	<b>Elektrisk golvvärme i badrum 2,7</b>
20-0160	1,00 rum	<b>Duschväggar monteras i bad 6,4</b>
20-0204	1,00 st	<b>Vattenburen handdukhängare ersätter badrumsradiator i bad 6,4</b>
20-0377	1,00 rum	<b>Möbelpaket 600 i bad 2,7</b> Underskåp med tvättställ samt överskåp med spegel, LED-belysning och eluttag monteras i badrum.
20-0391	1,00 rum	<b>Möbelpaket 900 i bad 6,4</b> Underskåp med tvättställ samt överskåp med spegel, LED-belysning och eluttag monteras i badrum.
20-0440	1,00 st	<b>Vattenburen handdukhängare ersätter radiator i klädvård</b>
20-0563	1,00 pkt	<b>Inklädnadspaket vid värmepump</b> Inklädnad ovanför värmepump samt garderoblucka och klädstång bredvid värmepump monteras.
30-0159	1,00 st	<b>Svart takplåt med taktegelprofil</b>
40-0340	1,00 st	<b>F20 Fristående kallt garage/förråd enligt ritning</b> Grund och montering ingår. El, VA, invändigt golv och eventuellt brandkrav EI-30 krav ingår ej.
50-0046	1,00 st	<b>Byte till helglasad fönsterdörr i vardagsrum</b>
50-0190	7,00 st	<b>Byte till spegeldörr Funkis vit (9x21)</b> Alla innerdörrar måste väljas.
50-0321	1,00 st	<b>Extra fönster F 75 (750x1150) i kök</b>



46991 Order: 48415  
Husversion Linnea 2.0 2112  
Husvariant NDA 129 R 27  
Bjärnum Prislista: 2301 Norge

2024-06-25

Sid.2

### Produktionsorder

Senast ändrad: 2024-04-10 09:33:35

Kund: Älvsbyhus Norge AS

---

50-0377	1,00 st	<b>Kyl/Frys vrids mot vardagsrum enligt ritning</b>
50-0389	1,00 st	<b>Byte till vitlackade spegelspårade MDF-garderobluckor 400 enligt ritning</b> Gäller ej klädvård.
50-0400	1,00 pkt	<b>Byte till lådor i kök i bänkskåp</b> Eventuellt hörnskåp eller smala B2 ingår ej.
50-0401	1,00 st	<b>Byte till utdragbar inredning i hörnskåp i kök</b>
50-0402	1,00 st	<b>Lös leverans av köksö</b> Endast 1 st kan väljas.
50-0411	1,00 pkt	<b>Byte till vitlackade spegelspårade MDF-luckor i kök</b>
50-0900	4,00 st	<b>Fönster i vardagsrum byts till lågt fönster (1050x1470)</b>
80-0052	1,00 pkt	<b>Byte till rostfria inbyggnadsenheter</b> Innehåller induktionshäll, inbyggnadsugn, kyl, frys, mikrovågsugn och diskmaskin i rostfritt samt ändring av skåpinredning. Magnetiska kärl krävs för hällen. Standard vitvaror utgår.

Taggar	Kommentar
Produktionsorder	F20 sidoväggar blockas med 8stk block. 8 pr sida.
Produktionsorder	F20 7st P2 250 utgår. 14st Ø16L=500 kamstål tillkommer. Grundgrävare borrar fast stål direkt i grundplattorna.
Produktionsorder	F20 Takstolar c/c 750. (775)





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 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”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt 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 salgsoppgraden. 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.

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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



For eiendommen:

**Adresse:** Klavavegen 32 (T6)  
2413 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 viderefordlet 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