

A photograph of a modern dining room. In the foreground, a wooden dining table is set with glassware, plates, and a vase of white flowers. Several leather-upholstered chairs with wooden legs are arranged around the table. A large, industrial-style pendant light hangs above the table. In the background, a large window provides a view of the outdoors, and a decorative branch with white flowers is visible on the left.

aktiv.

Grøndalsbakken 138 A, 2414 ELVERUM

**Oppusset og lys leilighet i
Grøndalsbakken med stor
veranda! Oppvarming inkludert!**



Eiendomsmegler/Daglig leder

Espen Strøm

Mobil 415 60 500

E-post espen.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 190 000,-
Fellesgjeld: Kr 401 694,-
Total ink omk.: Kr 2 591 694,-
Felleskostn.: Kr 7 955,-
Selger: Marit Kristine Østgård
Per-Bjørn Trumet De
Fontarce

Salgsobjekt: Leilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total: 80/107 m²
Tomtstr.: 35127.4 m²
Gnr./bnr. Gnr. 30, bnr. 737
Andelsnr.: 10

Oppdragsnr.: 1211240187

Ditt nye hjem?

Velkommen til Mastmoen og Grøndalsbakken 138 A!

En stor, lys og pen 3-roms toppleilighet med god standard. Leiligheten ligger i byggets toppetasje (4. etasje med heisadkomst), og har en gjennomgående planløsning med store rom. Fra stuen har du utgang til en stor og solrik sydvendt balkong på ca. 19m² som er innglasset og blir en fin plass som kan brukes hele året. Gjennomgående god og moderne standard på overflater, pent og fullt utstyrt kjøkken fra 2019 og badet oppusset i 2020. Oppvarming med fjernvarme, varmtvann og tv/bredbånd er inkl. i felleskostnadene. Kjellerbod på 8m² og garasjeleie etter liste.

Leiligheten ligger fint til i et veletablert og barnevennlig boligområde på Mastmoen med nærhet til bymarka. Nærmest umiddelbar nærhet til populære friluftsområder i Svartholtet og ca. 2,5 km til Elverum sentrum med alle fasiliteter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	19
Plantegning	34
Egenerklæringsskjema	56
Budskjema	71

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 80 m²

BRA - e: 8 m²

BRA - b: 19 m²

BRA totalt: 107 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 8 m² (Kjellerbod)

4. etasje:

BRA-i: 80 m² (Entré, stue/kjøkken, 2 soverom og bad/vaskerom)

BRA-b: 19 m² (Innglasset balkong)

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget på ca. 35 127,4m². Tomten er pent opparbeidet med store grøntarealer, beplantning, prydbuser, flere sitteområder og lekeplass for de minste beboerne. Det er asfalterte stier, veier og parkeringsområde. Forøvrig noe naturtomt.

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

Beliggenhet

Leiligheten ligger fint til i et veletablert og barnevennlig boligområde med nærhet til bymarka. Fra leiligheten er det ca. 2,5 km til Elverum sentrum hvor du finner byfasiliteter som kjøpesentre, kino, kulturhus, banker, bibliotek, kaféer/restauranter og alle øvrige servicetilbud.

Fra borettslagets eiendom er det nærmest umiddelbar nærhet til populære friluftsområder i Svartholtet, hvor det er ypperlige muligheter for turer, trim og rekreasjon. Marka har et stinett som strekker seg milevis innover skogen.

I vinterhalvåret er det oppkjørte skiløyper her som bla. tar deg inn til Svenkerudvollen hvor det er servering av vafler, kaffe og kakao etc. i store deler av skisesongen. Veien ned til Glomma og Norsk Skogmuseum er ikke lang. Museene tilbyr mange aktiviteter for liten og stor gjennom hele året og er omgitt av en av Elverums flotte turstier langs elva.

Fellessområdet i borettslaget er godt tilrettelagt for beboerne med både benker og lekeområder for fri utfoldelse og lystig lek. Det er flere barnehager i bydelen og kort veg til skoler. Nærmeste dagligvarebutikk ligger en kort spasertur fra leiligheten og da kan du velge mellom Kiwi Hanstad eller Kiwi Fjeldset. Like ved leiligheten stopper bybussen som tar deg til sentrum og har forbindelse til de øvrige bydelene, Terningen Arena og Skysstasjonen. Bybussen passerer tre holdeplasser rundt borettslaget hver halvtime frem til kl. 22:00.

Bygningsakkyndig

Syversrud Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

3-roms leilighet i 4. etasje oppført i 1975. Boligen ligger i tradisjonelt oppført lavblokk i betong og trekonstruksjoner. Flatt tak. Konstruksjoner under bakken er i betong. Boligen har malte trevinduer med isolerglass. Terrassedør med 3-lags glass Brann- og lydklassifisert ytterdør med kikkeshull. Innglasset balkong med adkomst fra stue. Konstruksjon antatt isolert med mineralull. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Privat kjellerbod med adkomst via fellesareal. Gulv med malt betong. Vegger i bindingsverk med liggende rupanel, innervegger med åpent bindingsverk. Enkel tredør. Himling med malt betong, innlagt strøm for lampepunkt i himling. Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert. Forøvrig ingen vurderinger.

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

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

* Vinduer og dører: Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30 år) og det vil være risiko for at

vindusglass punkterer. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon. Enkelte videre med noe slark, påvist omfang vurderes som normalt.

* Etasjeskille og gulv på grunn: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et totalt avvik på 30mm i gang. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et totalt avvik på 25 mm i stue. Det registreres stedvis knirk i gulv. Ytterligere undersøkelser anbefales utført, ved legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik. Ingen påviste indikasjoner ved gulvoverflater som tilsier fuktskader.

* Kjøkken: Avtrekk: Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

* Vannledninger: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Det registreres stedvis irr på koblinger. Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar. Hovedstoppekran og rørkurser i fordelerskap anbefales merket for god oversikt. Vannstoppeventil anbefales montert ved åpen rørfordeling. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Etter opplysning fra selger, vil vannstopper bli montert av rørleggerfirma.

* Ventilasjon: Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Anbefaler ytterligere undersøkelser av vifte på kjøkken og ventiler i himlingskasse på bad. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Ifølge selger vil dette bli utbedret av borettslaget i løpet av sommer/høsten 2024.

* Våtrom: Membran, tettesjikt og sluk: Hele slukmansjett er ikke synlig under klemring og kan derfor ikke kontrolleres fullverdig. Over halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste avvik bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse. Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen.

* Våtrom: Ventilasjon: Det registreres ikke sug i ventilene som er montert i kasse. Det anbefales å se på mulighetene for å etablere mekanisk avtrekk. Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet. Anbefaler ytterligere undersøkelser om ventiler er tilknyttet tidligere sentralavtrekk eller naturlig ventilasjon.

* Øvrig: Innvendige overflater: Skjolder i tak og på vegger registreres. Enkelte sprekker i

overflater registreres. Det registreres glippe mellom gulv og list. Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger, begrenset omfang. Boligen er besikket møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Våtrom: Overflater: Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er ikke tilfredsstillende. Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 15mm. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall. Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning. Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen. Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Lekkasje i tak på stort soverom. Skaden utbedret av OBOS.

Forsikringssak.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets toppetasje (4. etasje med heisadkomst) og inneholder: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til innglasset balkong, 2 soverom og bad/vaskerom.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 8m². Heis i bygget.

Innbo og løsøre

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekode og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekode og modem kan være borettslagets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.

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

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke kabel-tv/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Borettslaget eier og leier ut 60 garasjer til beboerne etter liste. Garasjeleie/parkeringsleie og administrasjonskostnader belastes andelseier etter gjeldende satser. Parkering skjer ellers på felles parkeringsområder for borettslaget eller langs tilstøtende gater.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonaktivitet i flg. radonkart. Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 12.03.2018, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2038.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med fjernvarme til radiatorer. Elektrisk gulvvarme på badetrom.
Oppvarming med fjernvarme og varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Energiarakter

G

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kr. 7 955,-/mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Oppvarming (fjernvarme), varmtvann, grunnpakke kabel-tv/bredbånd, trappevask, vaktmestertjenester, snørydding, felles bygningsforsikring, strøm fellesarealer, drift og vedlikehold, forretningsførsel, kommunale avgifter, eiendomsskatt og betjening av andel fellesgjeld (ca. kr. 2 385,-).

Herav:

Kr. 7 057,- Felleskostnader

Kr. 523,- Oppvarming

Kr. 375,- Kabel-tv

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid, og justeres normalt etter borettslagets faktiske kostnader. Felleskostnadene ble sist gang justert den 01.01.2025.

Andel Fellesgjeld

Kr 401 694,- per 01.04.2024.

Avdrag Fellesgjeld

Kr 511,-

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1 875,-

Kommentar fellesgjeld

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er mottatt oppstilling fra forretningsfører hvor renter og avdrag er spesifisert. Meglerforetaket har derfor måtte foreta en omtrentlig beregning av disse ved bruk av lånekalkulator. Dette kan medføre noe avvik.

Andel fellesformue

Kr 20 260,- per 31.12.2023.

Formuesverdi primær 2022

kr 650 078

Formuesverdi sekundær 2022

kr 2 470 295

Borettslaget

Borettslagsnavn

Grøndalsbakken Borettslag

Organisasjonsnummer

954228371

Andelsnummer

10

Om borettslaget

Grøndalsbakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954228371, og består av 108 andelsleiligheter. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Større vedlikehold og rehabilitering:

2022: Nytt brannvarslingsanlegg

2021-2022: Utskifting av alle gamle radiatorer

2021-2022: Ettermonering av heiser

2019: Nye entredører

2019: Nytt callinganlegg

2017-2018: Oppussing av gangene innvendig

2014: Rehabilitering av tak

2011: Innglassing av balkonger
2009: Nytt tak 136-blokk
2009-2010: Asfaltert utenfor alle blokkene
2008: Porttelefonanlegg

Garasjefond

Garasjene er nå gamle, og det betyr at vedlikehold vil bli nødvendig. Det er derfor vedtatt at noe av inntekten fra garasjeleien (minimum kr. 120 000,- per år fra 2023) skal avsettes til vedlikehold av eksisterende garasjer/bygging av nye garasjer. Dersom økonomien tilsier det kan styret sette inn et større beløp.

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: OBOS01-98207978647

Type: Annuitet

Restsaldo: Kr. 43 421 357,-

Andel restsaldo: Kr. 401 694,-

Andel kapitalkostnader: Kr. 2 385,-

Rest løpetid: 27 år 7 mnd

Term. per år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,6%

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

6596202

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget, dernest øvrige medlemmer av OBOS, har forkjøpsrett. Forkjøpsrett avklares i etterkant av budaksept og prosessen tar ca. 10-20 dager. Det gjøres oppmerksom på at det påløper gebyr til forretningsfører på kr. 7 981,- for den som benytter forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Totale driftsinntekter i 2022 var kr. 8 263 252,-.

Totale driftskostnader i 2022 var kr. 8 296 106,-.

Dette ga et negativt årsresultat på kr. -1 241 578,-. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2022 negative og grunnen er leverandørgjeld som gjelder heisprosjektet som kom inn i 2022 og forfaller i 2023. Det dekkes ved overføring av lån som ble vedtatt på generalforsamling 26. mai 2021.

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

Det er ikke tillatt å bruke kull- eller gassgrill på balkongene.

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

Dyrehold

Det er bare tillatt å holde hund eller katt etter godkjenning fra styret og under forutsetning av at andre andelseiere ikke sjeneres. Tillatelse gis kun for inne katt. For dyrehold gjelder erklæring vedtatt av generalforsamling som skal underskrives av alle

dyreholdere.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS

Eierskiftegebyr

Kr 6 570

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 30, bruksnummer 737 i Elverum kommune. Andelsnr. 10 i

Grøndalsbakken Borettslag med orgnr. 954228371

Tinglyste heftelser og rettigheter

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. Det er ellers ingen kjente heftelser registrert på, og eller som skal følge med andelen.

På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende heftelser (dokument):

* Fellesobl. for bor.innsk., tinglyst den 07.06.1977 - Dokumentnr: 3617. Beløp: NOK 1 944 000. Panthaver: Grøndalsbakken Borettslag. Rettet iht. tgl. §18 ved å registrere riktig panthaver. KTS 03.10.2012.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 06.02.1980 - Dokumentnr: 1051. Bestemmelse om trafostasjon/kiosk. Rettighetshaver: ELVERUM E-VERK.

* Leie av næringslokale, tinglyst den 19.02.1998 - Dokumentnr: 872. Leietid: 5 år. Fra dato: 01/01-1998. Leie: NOK 4 000 pr. mnd. Rettighetshaver: Mastmoen Handel Ans. Org.nr: 979 511 582. Leieforholdet gjelder 206 m2 i underetg. Grøndalsbakken 136. Bestemmelser om parkeringsareal. Forbud mot framleie. Bestemmelser om forlengelse. Bestemmelser om regulering av leien. Med flere bestemmelser.

* Pantdokument, tinglyst den 23.11.2021 - Dokumentnr: 1478622. Beløp: NOK 60 000 000. Panthaver: OBOS-BANKEN AS.

* Pantdokument, tinglyst den 13.01.2023 - Dokumentnr: 47299. Beløp: NOK 1 000 000. Panthaver: OBOS-BANKEN AS.

Dokument kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest fra 2011 på utvidelse av balkonger, samt ferdigattest fra 2022 for tilbygg av nytt inngangsparti og montering av heiser.

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg boligbygg (blokk) i 1975. Det er i denne anmerket mangler i forhold til:

1. Pumpe på fyrromsdør og en del monteringsarbeid i fyrrom.
2. Beslag på topp gavlveggen og på gesims på tak over inngangen.
3. Innledning av en del plastrør i kjeller.
4. Noe utvendig planering.

Det er ukjent hvor vidt disse manglene er ferdigstilt/utbedret.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse ser ut til å være i samsvar med dagens bruk.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Adkomst til borettslagets eiendom fra offentlig vei. Borettslagets bygningsmasse er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Borettslaget har selv ansvar for de private stikkledningene.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Søndre del av Mastmoen" fra 1974. Eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplan for "Mastmovegen øst, søndre del" fra 1994 hvor 467m² av eiendommen er regulert til annen veigrunn og 284m² av eiendommen er regulert til gang-/sykkelvei.

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

Adgang til utleie

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleide deler. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på, at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Kommentar konsesjon

Erverv av andelen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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



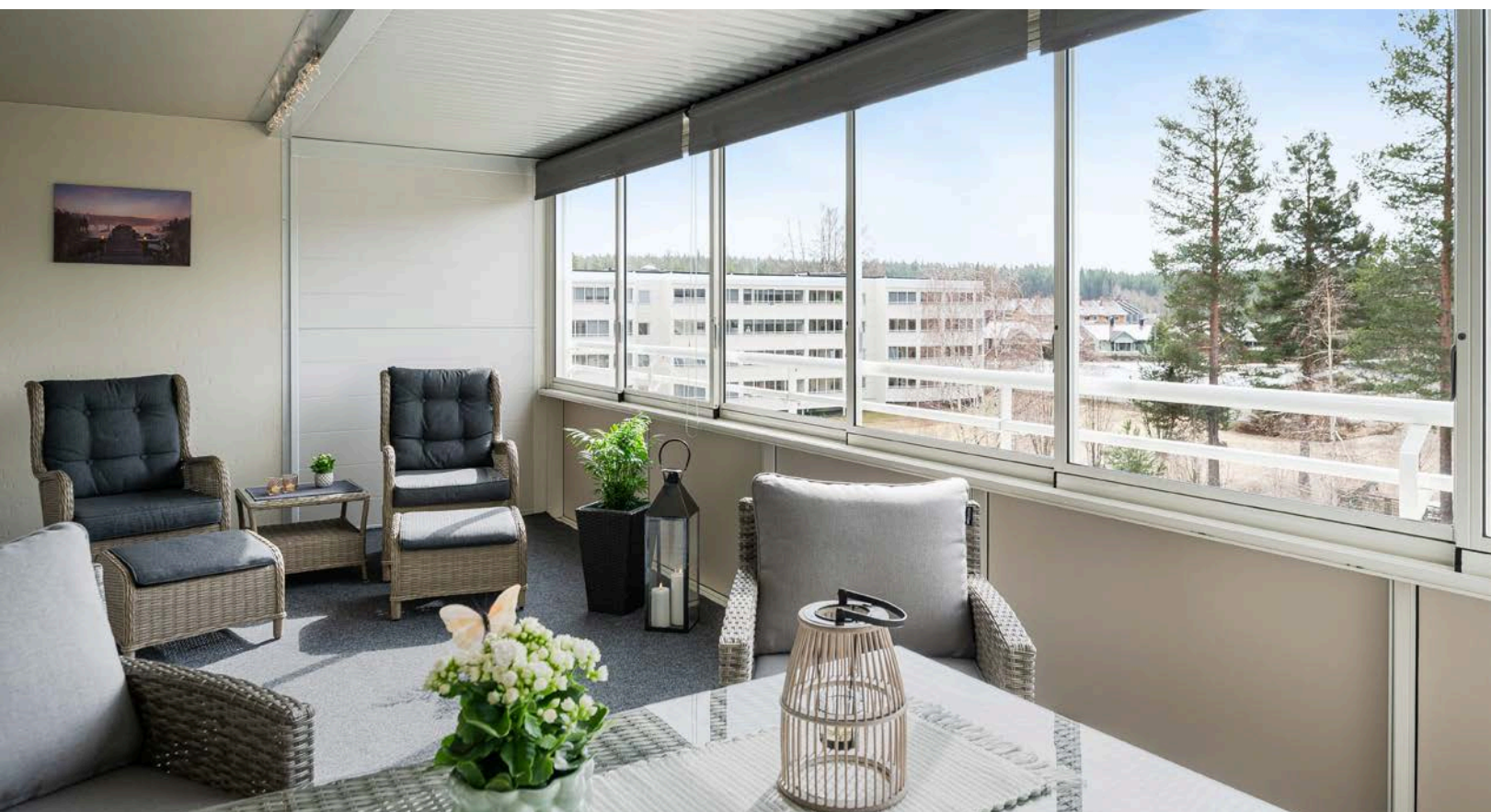
En stor, lys og pen 3-roms toppleilighet med god oppgradert standard.



Leiligheten ligger i byggets toppetasje (4. etasje med heisadkomst), og har en gjennomgående planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning.



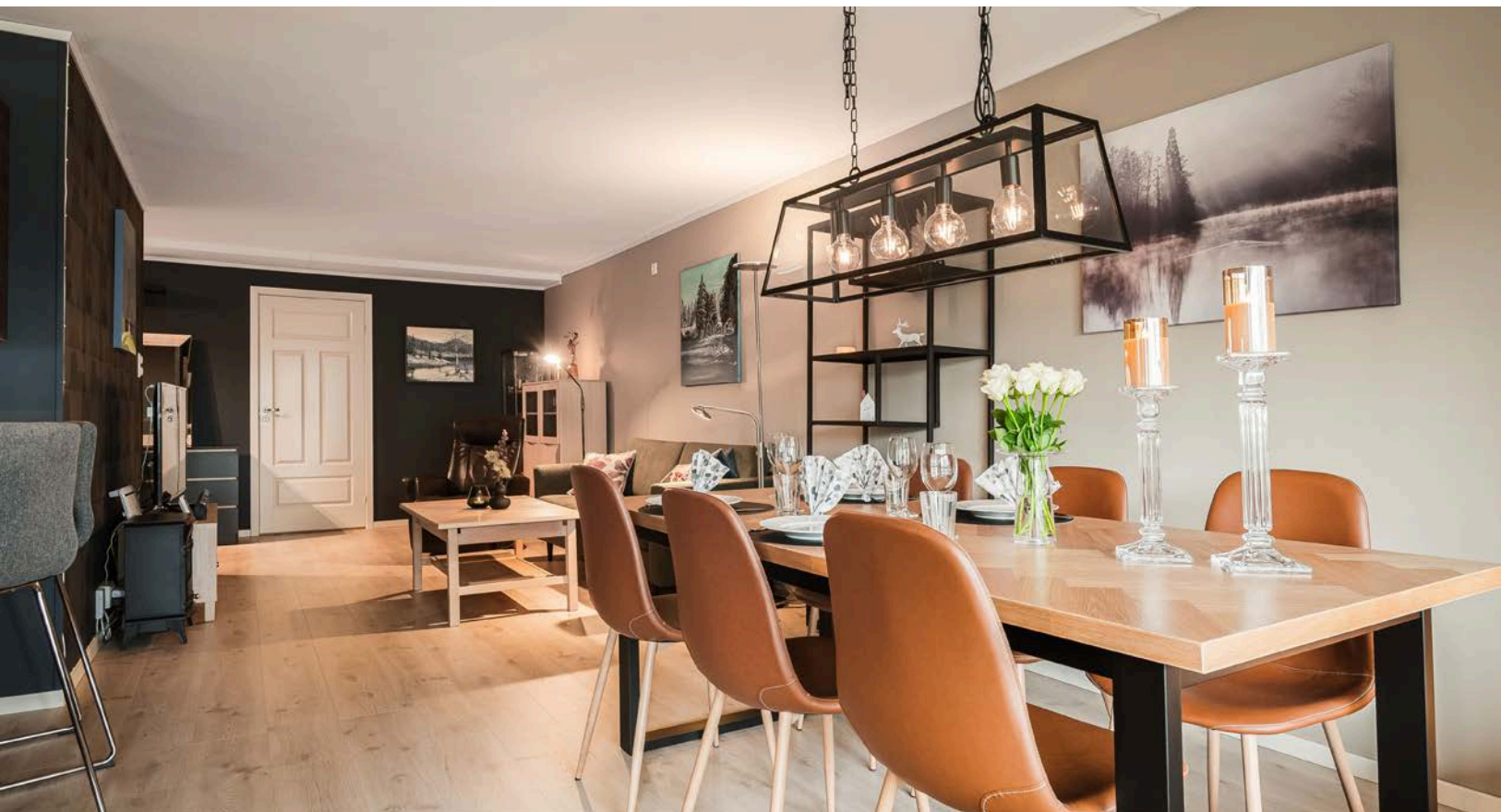
Fra stuen har du utgang til en stor og solrik sydvendt balkong på ca. 19m². Siden balkongen er innglasset blir den en fin plass som kan brukes gjennom hele året.



Balkongen har store glassfelt som kan skyves til siden. Beliggenheten i byggets toppetasje og mot syd sørger for gode solforhold.



Den gode størrelsen på balkongen gir plass til flere ulike sittegrupper etter eget ønske og behov. Her sitter du høyt, fritt og solrikt uten innsyn!



Stuen er romslig med god plass til et stort spisebord, sofagruppe med salongbord og tv-benk. Grunnpakke kabel-tv/ bredbånd er inkludert i felleskostnadene.



Stuen har store vindusflater ut mot balkongen mot syd som sørger for et fint lysinnslipp.



Kjøkkenet ligger i en fin delvis åpen løsning med stuen, adskilt og samtidig åpent og sosialt.



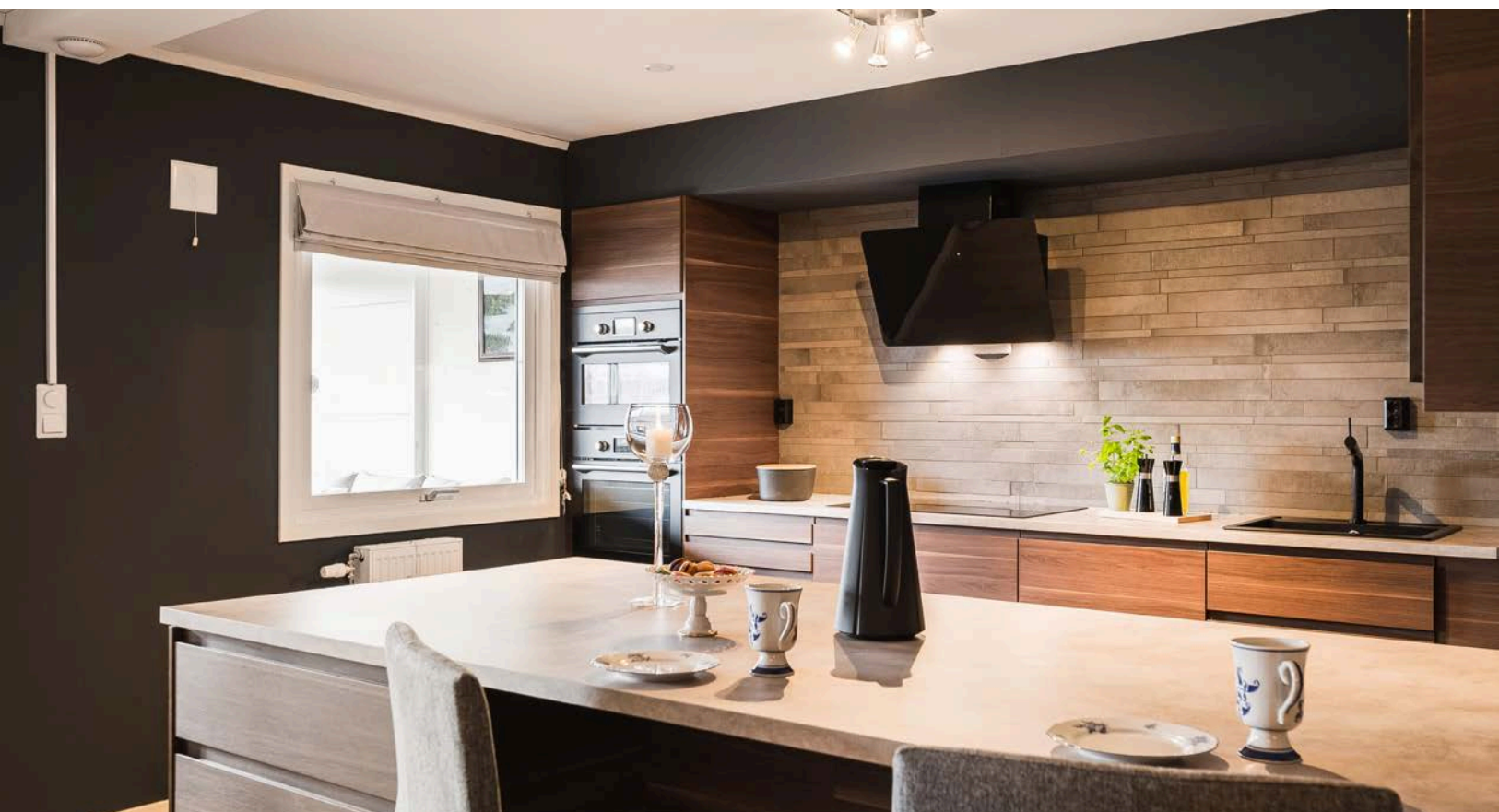
Moderne kjøkken fra 2019 med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.



Ditt nye hjem?



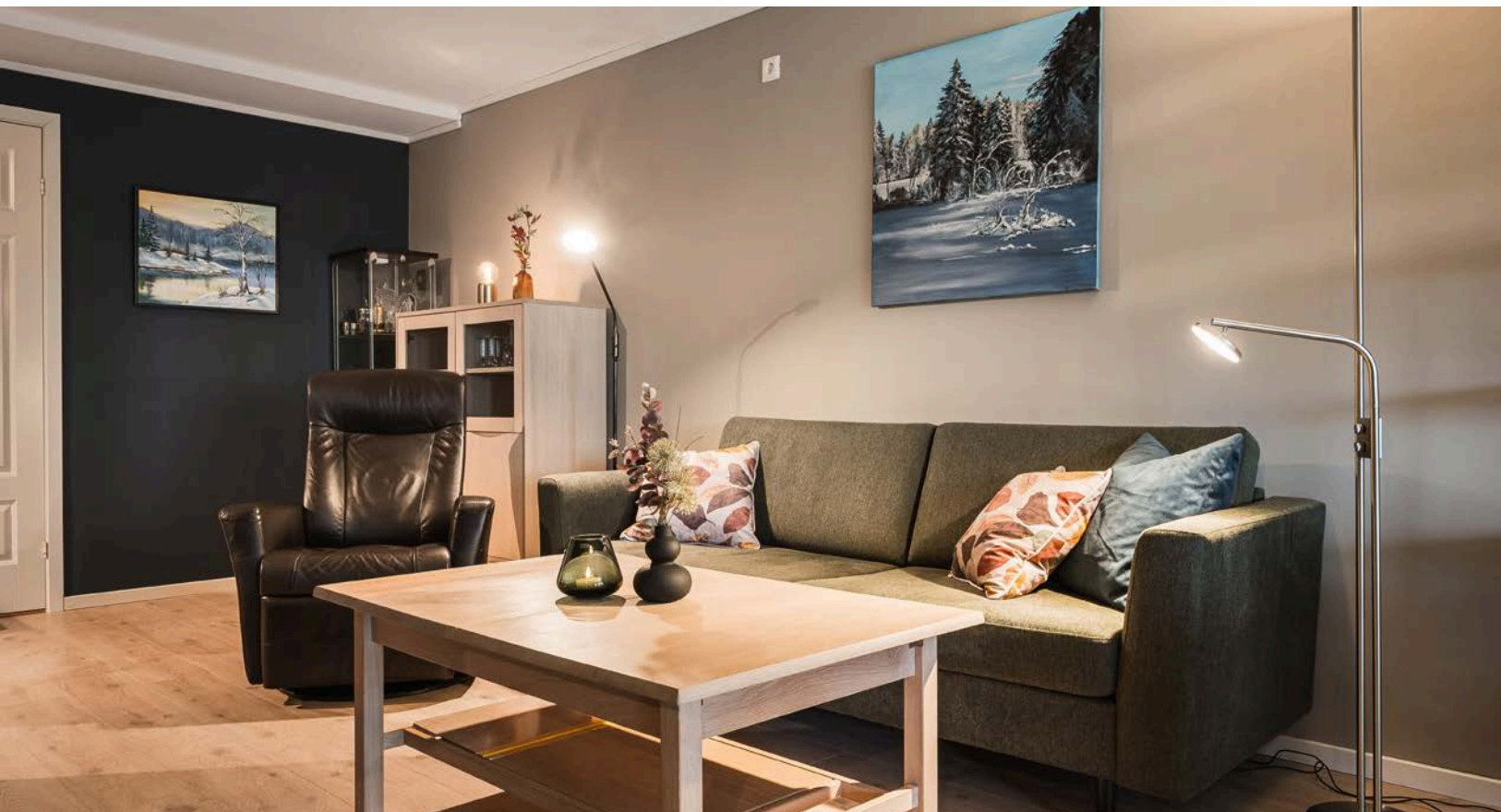
Innredningen har glatte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og fliser i benkeryggen.



En stor kjøkkenøy deler naturlig av mot stuen, samtidig som den gir ekstra god skap- og benkeplass og en koselig sitteplass med barstoler.



Kjøkkenet er fullt utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som nedfelt platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.



God og moderne standard med pen enstavs laminat på gulv og glatte overflater malt i innbydende farger.



Leiligheten har et lyst og innbydende hovedsoverom av god størrelse. Soverommet har to store vindusflater som slipper inn fint lys, samtidig som det ikke er innsyn.



På soverommet har du plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt en kontorpult eller kommoder. Rikelig med oppbevaringsplass i åpen garderobeløsning.



God standard med pen enstavs laminat på gulv og glatte malte overflater.



Soverom 2 er også et fint soverom av generøs størrelse. På soverommet er det plass til dobbeltseng, kontorpult og oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Leiligheten har et stort og moderne badrom som ble pusset opp i 2020. Badrommet har flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.



Pen baderomsinnredning med heldekkende servant, speilskap med belysning over, samt ekstra vegghengt høyskap ved siden av.



Baderommet er også utstyrt med toalett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.



Romslig dusjhjørne med stilig glassvegg og både hånd- og regnfallsdusj.



Du ønskes velkommen inn i en flott entré med plass til kommoder eller garderobeskap. Montert porttelefon på vegg og sikringsskap med automatsikringer i felles trapperom.



Du tar deg opp til leiligheten i byggets toppetasje via felles trapperom med heis. Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 8m².



Grøndalsbakken Borettslag er et veldrevet borettslag med god vedlikeholdshistorikk.



Borettslaget har 60 garasjer som leies ut til beboerne etter liste.



Tomten er pent opparbeidet med store grøntarealer, beplantning, prydbuser, flere sitteområder og lekeplass for de minste beboerne. Det er asfalterte stier, veier og parkeringsområde.



Leiligheten ligger fint til i et veletablert og barnevennlig boligområde på Mastmoen med nærhet til bymarka. Nærmest umiddelbar nærhet til populære friluftsområder i Svartholtet og ca. 2,5 km til Elverum sentrum med alle fasiliteter.

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Grøndalsbakken 138 A 2414 ELVERUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1975

BRA: 107 m²

BRA-i: 80 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/16303>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er ikke tilfredsstillende. Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 15mm.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall. Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen.

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

Anbefalte tiltak overflater

Det bør etableres avrenning til sluk for hele våtrommet.

Det er etablert dørterskel men det er ikke dokumentert at denne er vanntett. Anbefaler ytterligere undersøkelser av terskel.

Eventuelt se på muligheten for å etablere vannstopper/lekkasjesikring.

Utbedringskostnader overflater: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon.

Enkelte vridere med noe slark, påvist omfang vurderes som normalt.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et totalt avvik på 30mm i gang.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et totalt avvik på 25 mm i stue.

Det registreres stedvis knirk i gulv.

Ytterligere undersøkelser anbefales utført, ved legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Ingen påviste indikasjoner ved gulvoverflater som tilsier fuktskader.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Vannledninger

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Det registreres stedvis irr på koblinger.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.

Hovedstoppekran og rørkurser i fordelerskap anbefales merket for god oversikt.

Vannstoppeventil anbefales montert ved åpen rørfordeling. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av vifte på kjøkken og ventiler i himlingskasse på. bad.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Hele slukmansjett er ikke synlig under klemring og kan derfor ikke kontrolleres fullverdig.

Over halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste avvik bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

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

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen.

Oppsummering av ventilasjon

Det registreres ikke sug i ventilene som er montert i kasse.

Det anbefales å se på mulighetene for å etablere mekanisk avtrekk.

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Anbefaler ytterligere undersøkelser om ventiler er tilknyttet tidligere sentralavtrekk eller naturlig ventilasjon.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Skjolder i tak og på vegger registreres.

Enkelte sprekker i overflater registreres. Det registreres glippe mellom gulv og list.

Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger, begrenset omfang.

Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.4.2025

Rapportdato
22.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Marit Kristine Østgård**
Navn: **Per-Bjørn Trumet De Fontarce**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Grøndalsbakken 138 A, 2414 Elverum**

Kommunenr:	3420	Gårdsnr:	30	Bruksnr:	737	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	10	Leilighetsnr:			
Byggeår:	1975						
Boligtype:	Leilighet i boligblokk						

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

3-roms leilighet i 4.etasje oppført i 1975. Boligen ligger i tradisjonelt oppført lavblokk i betong og trekonstruksjoner. Flatt tak. Konstruksjoner under bakken er i betong. Boligen har malte trevinduer med isolerglass. Terrassedør med 3-lags glass Brann- og lydklassifisert ytterdør med kikkehull. Innglasset balkong med adkomst fra stue. Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

TOMT

Fellestomt på ca. 35.127 kvm. Tomtestørrelsen må verifiseres. Fellesområdet er blant annet opparbeidet med lekeplass og flere sitteområder. Gressplen, beplantning og prydbusker, samt noe naturtomt. Asfalterte stier, veier og parkeringsområde. Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.

EIER OPPLYSER OM: Tidligere vannlekkasje på soverom i 2023 pga utet takteking. Skaden utbedret av OBOS.

PARKERING

Parkering på oppstillingsplass. Mulighet for parkering i garasje etter venteliste prinsippet.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av laminat, teppebelegg og fliser på bad.

Vegg: Overflater bestående av malte plater og malt mur.

Tak: Overflater bestående av malt mur.

OPPVARMING

Oppvarming med radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad. Felles sentralvarmeanlegg kombinert med bereder og varmtvann.

VENTILASJON

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Naturlig avtrekk på bad med ventiler i kasse. Kullfiltervifte på kjøkken.

RADON

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonaktivitet i fig. radonkart. Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER

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

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

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

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

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

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

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	99	80	0	19	0
Kjellerbod	8	0	8	0	0
Totalt m²	107	80	8	19	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	99	80	19	Gang, soverom 1, soverom 2, bad og stue.	Innglasset balkong
Totalt m²	99	80	19		

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger.

Innglasset terrasse er medregnet som sekundære bruksarealer i arealoversikten nedenfor, målt terrasseareal 19 m2.

På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Viser innglasset balkong.

Type	Balkong
Rekkverk/ brystning i aluminium/ stål plater. Gulvkonstruksjon med betong, gulv med teppebelegg.	
Fleksible glassvegger med stålprofiler som både kan skyves, åpnes og stables på siden. Innvendige rullegardiner	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Innglassing av terrasse fra 2011 i regi sameiet.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Terrassedør med 3 -lags glass	
Brann- og lydklassifisert ytterdør med kikkehull.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslette karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon.

Enkelte vridere med noe slark, påvist omfang vurderes som normalt.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Betongdekke

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et totalt avvik på 30mm i gang.
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et totalt avvik på 25 mm i stue.

Det registreres stedvis knirk i gulv.

Ytterligere undersøkelser anbefales utført, ved legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Ingen påviste indikasjoner ved gulvoverflater som tilsier fuktskader.

6.4 Kjøkken



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning opplyst fra 2019. Kjøkkeninnredning med slette fronter. Kjøkkenøy. Over og underskap. Fliser i benkerygg. Laminerte benkeplater. Kompositt kum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Vannstoppeventil etablert (krav fra 2010). Integrert kjø- og fryseskap, oppvaskmaskin, micro, stekovn og platetopp. Komfyrvakt etablert (krav fra 2010). Ventilator med kullfilter.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Avtrekk



Viser vann og avløpsinstallasjoner under kum. Ettermontert vannstoppeventil.

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.5 Lovlighet



Viser brannslukningsapparat

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres.

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

Nei

Godkjente tegninger er ikke fremlagt.

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

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

Nei

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei



Viser brannmelder.

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Innvendige avløpsrør utført med PVC-plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Lokale fornyelser ved bad og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.7 Vannledninger



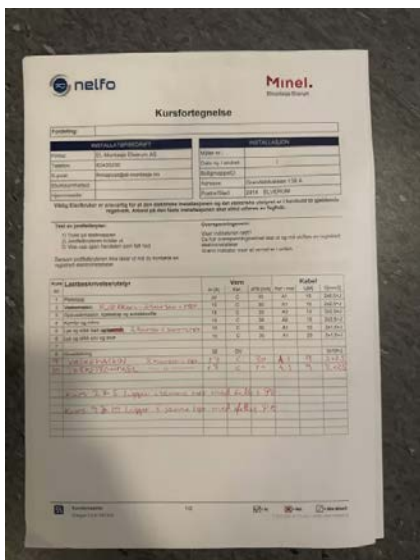
Viser røropplegg med Cu-rør og fordelerstokk med adkomst via inspeksjonsluke på bad.

Type anlegg	Kobber
Rørinstallasjoner i hovedsak fra byggeåret.	
Røropplegg med Cu-rør, fordelerstokk med adkomst via inspeksjonsluke inne på bad.	
Hovedstoppekran montert i luke på bad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Enkelte utskiftninger arbeid ved våtrom. Ikke fremlagt noen dokumentasjon.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
TG-2	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	
Det registreres stedvis irr på koblinger.	
Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.	
Hovedstoppekran og rørkurser i fordelskap anbefales merket for god oversikt.	
Vannstoppeventil anbefales montert ved åpen rørfordeling. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.	

6.8 Elektrisk



Sikringsskap plassert i felles gang



Viser kursfortegnelse.

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Sikringsskap plassert i felles gang, skap med jordfeilautomater. En-fase 230V anlegg med 32 A hovedsikringer.
Digital måleravleser montert i skap.

Type anlegg

Skjult

Åpen og skjult installasjon

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det er fremlagt samsvarserklæring fra Minel Elmontasje Elverum. Installasjon på kjøkken stue iht. tilbud.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

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

Nei

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

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.9 Vannbåren varme



Viser radiator montert på kjøkken. Pyntekopper rundt rørgjennomføringer.

Type anlegg Radiatorer

Oppvarming med sentralvarme og radiatorer. Felles sentralvarmeanlegg kombinert med bereder og varmtvann.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Radiatorovner og installasjoner er skiftet i senere tid i regi av sameiet.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv? Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler? Nei

Oppsummering av vannbåren varme

TG-1

Sentralvarmeanlegg med vegghengte radiatorer, ingen påviste lekkasjer eller øvrige mangler. Det er sameiets ansvar at funksjon for radiatorovner med tilhørende installasjoner er ivaretatt, evt påkostninger tilfaller borettslaget.

Anlegget er ikke funksjonstestet. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering Naturlig ventilasjon

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Det er etablert kullfiltervifte på kjøkkenet.

Dette medfører manglende ventilering av bad. Anbefaler ytterligere undersøkelser av anlegget.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av vifte på kjøkken og ventiler i himlingskasse på bad.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.11 Våtrom



Viser sluk i dusjonen.



Viser baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg. Himling med malt betong. Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-3

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er ikke tilfredsstillende.

Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 15mm.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall. Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen.

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

Anbefalte tiltak overflater

Det bør etableres avrenning til sluk for hele våtrommet.

Det er etablert dørterskel men det er ikke dokumentert at denne er vanntett. Anbefaler ytterligere undersøkelser av terskel.

Eventuelt se på muligheten for å etablere vannstopper/lekkasjesikring.

Utbedringskostnader overflater

Ingen umiddelbar kostnad

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Antatt plastsluk fra byggeår. Ingen opplysninger om utskifting av sluk ved oppgradering.

Synlig flik av mansjett under klemring.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Ja



Viser dusjvegg i glass, veggmontert termostatbatteri og dusjgarnityr. Gulvstående toalett.

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Hele slukmansjett er ikke synlig under klemring og kan derfor ikke kontrolleres fullverdig.

Over halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste avvik bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

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

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, dusjvegg i glass, veggmontert termostatbatteri og dusjgarnityr. Gulvstående toalett.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilerings Naturlig

Ventilasjon av bad med ventiler i kasse. Tilluft via spalte under dørblad.
Mulig ventiler i kasse på bad i hovedsak er tilknyttet sentralavtrekk.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det registreres ikke sug i ventilene som er montert i kasse.

Det anbefales å se på mulighetene for å etablere mekanisk avtrekk.

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Anbefaler ytterligere undersøkelser om ventiler er tilknyttet tidligere sentralavtrekk eller naturlig ventilasjon.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Fuktmåling fra luke bak toalett.	
Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	
Opplyst fra tidligere takst at badet er oppgradert i 2020 med ny membran/tettesjikt. Anbefaler ytterligere undersøkelser.	

6.12 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse	
Gulv: Overflater bestående av laminat, teppebelegg og fliser på bad. Vegg: Overflater bestående av malte plater og malt mur. Tak: Overflater bestående av malt mur.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
Skjolder i tak og på vegger registreres. Enkelte sprekker i overflater registreres. Det registreres glippe mellom gulv og list. Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger, begrenset omfang. Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.	

6.13 Øvrig: Kjellerbod

Beskrivelse
Privat kjellerbod med adkomst via fellesareal.
Gulv med malt betong. Vegger i bindingsverk med liggende rupanel, innervegger med åpent bindingsverk.
Enkel tredør. Himling med malt betong, innlagt strøm for lampepunkt i himling.
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert. Forøvrig ingen vurderinger.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211240187	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
De Fontarce Per-Bjørn Trumet	Marit Kristine Østgård
Gateadresse	
Grøndalsbakken 138A	
Poststed	Postnr
ELVERUM	2414
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1211240187

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1211240187

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211240187

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Trumet	6fd8d916a3cc13c2d296e4fd f7797549884118f5	19.04.2024 10:55:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marit Østgård	e94fd3468e155674cb0c9b5 e223366056e38141c	19.04.2024 11:47:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240187

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

Grøndalsbakken 138A

Nabolaget Mastmoen - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Elverum stasjon Linje R60	6 min 3.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 15 min
Einar Lunds veg Linje B61, 812	0.1 km

Skoler

Hanstad skole (1-7 kl.) 219 elever, 15 klasser	17 min 1.3 km
Frydenlund skole (1-7 kl.) 254 elever, 14 klasser	4 min 2.3 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 741 elever, 61 klasser	6 min 3.3 km
Elverum videregående skole 800 elever	25 min 1.9 km
Terningen Arena	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Kvalitet på skolene

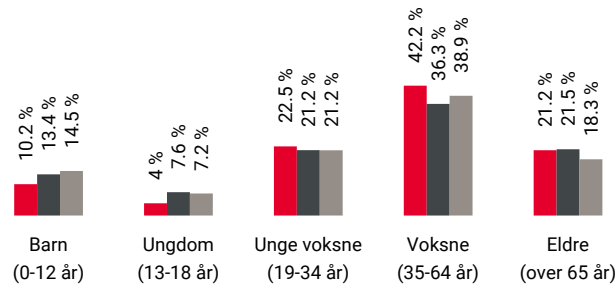
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mastmoen	807	507
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hakkebakkeskogen naturbarnehage (0-5 ...10 min 78 barn	0.8 km
Svartholtet barnehage (0-5 år) 103 barn	12 min 1 km
Grønnmyra Fus barnehage (0-5 år) 81 barn	16 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Fjeldset PostNord	15 min 1.1 km
Rema 1000 Hanstad Post i butikk, PostNord	21 min 1.6 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 98/100



Trafikk
Lite trafikk 86/100



Gateparkering
Lett 78/100

Sport

- 

Grøndalsbakken ball-løkke

4 min 

Ballspill

0.3 km
- 

Mastmoen ball-løkke

5 min 

Ballspill

0.4 km
- 

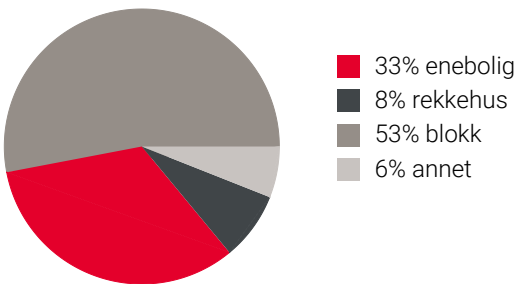
Family Sports Club Elverum

5 min 
- 

Sprek365 Elverum

5 min 

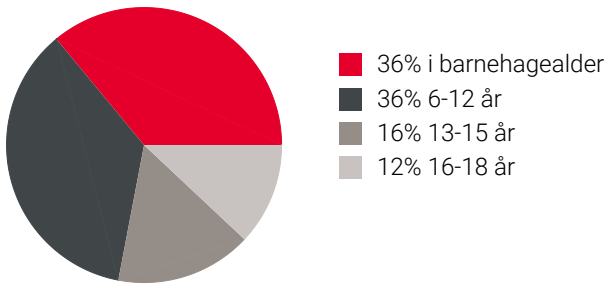
Boligmasse



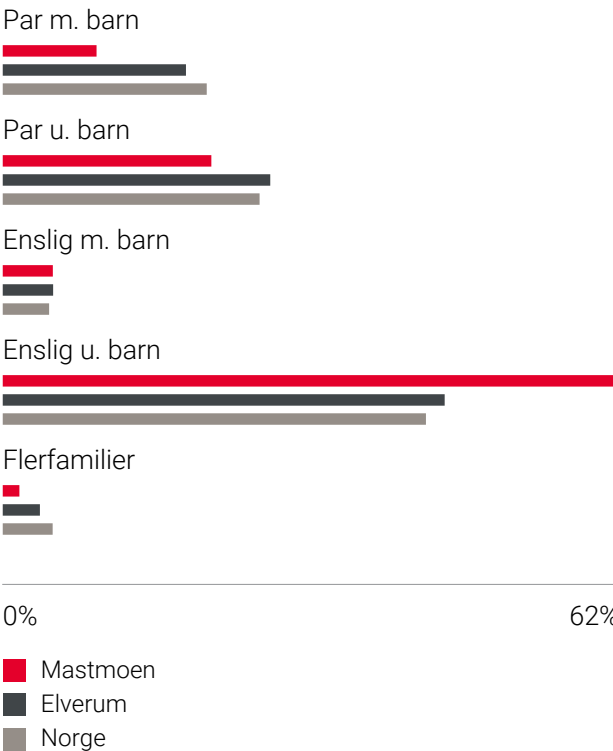
Varer/Tjenester

-  Kremmertorget Kjøpesenter 27 min 
-  Boots apotek Kremmertorget 26 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

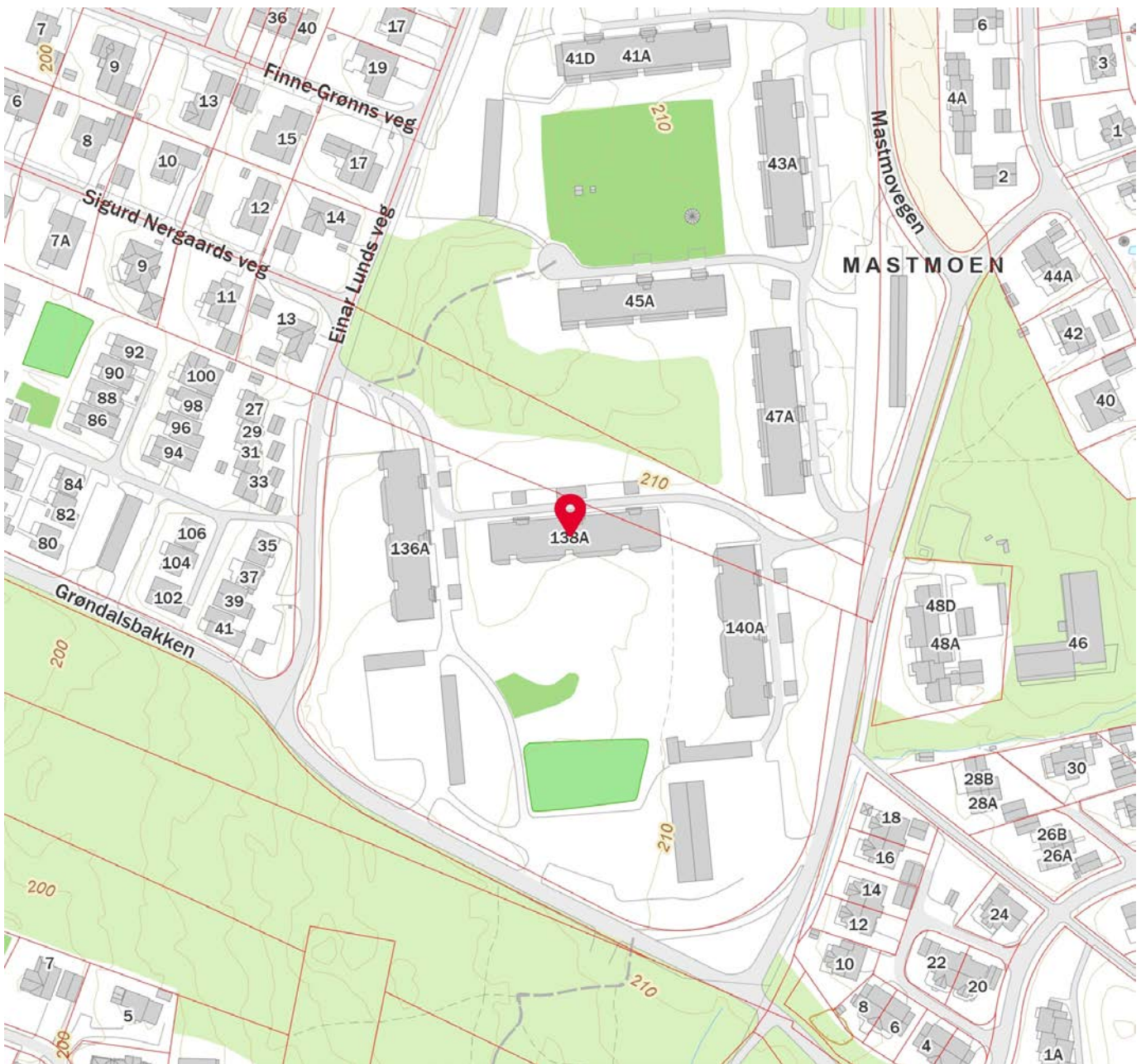
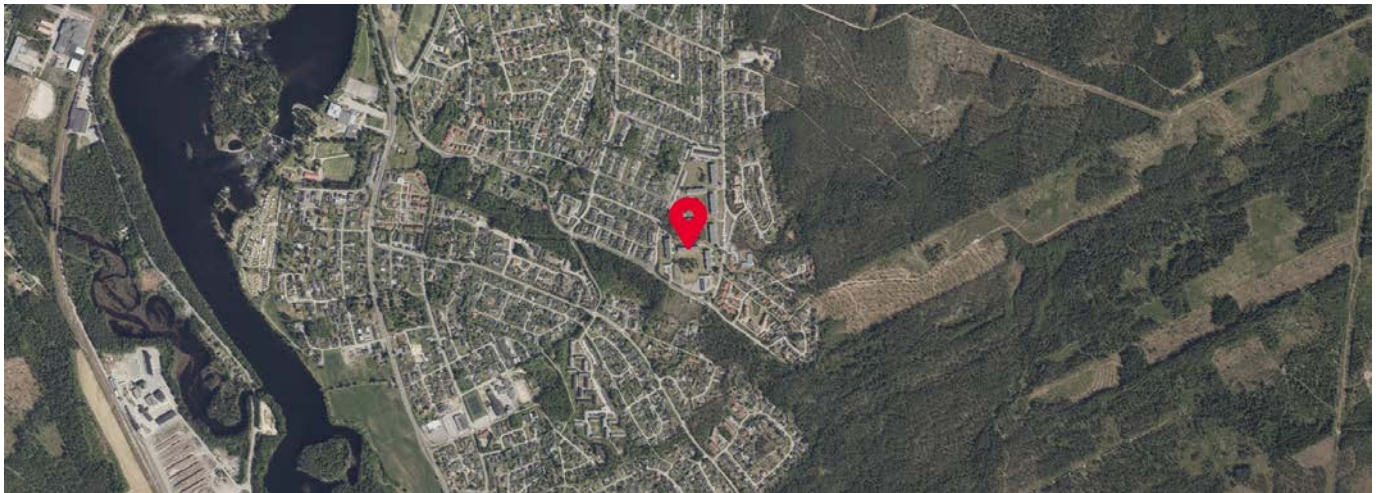


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	19%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **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”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering 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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Grøndalsbakken 138 A
2414 ELVERUM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Espen Strøm**Oppdragsnummer:** 1211240187**Telefon:** 415 60 500
E-post: espen.strom@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

29.04.2024

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