



aktiv.



Flaggspettvegen 14 B, 2406 ELVERUM

**Lys og pen 3-roms selveierleilighet
fra 2011 med god standard.
Solrik sydvestvendt balkong.
Carport med lader og bod!**



Eiendomsmegler

Sindre Ilseth Heia

Mobil 915 95 510

E-post sindre.ilseth.heia@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

Strandgata 61, 2317 HAMAR. TLF. 62 55 58 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 250 000,-
Fellesgjeld:	Kr 24 532,-
Omkostn.:	Kr 56 950,-
Total ink omk.:	Kr 2 331 482,-
Felleskostn.:	Kr 2 600,-
Selger:	Karen Tanum Bækkemoen
Salgsobjekt:	Leilighet
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2011
BRA-i/BRA Total	73/73 kvm
Tomtstr.:	4185.2 m ²
Gnr./bnr./snr.	Gnr. 14, bnr. 319, snr. 3
Oppdragsnr.:	1213250207

Ditt nye hjem?

Velkommen til Vestad og Flaggspettvegen 14 B!

En lys og pen 3-roms selveierleilighet i en 4-mannsbolig fra 2011. Leiligheten har en fin beliggenhet på enden i byggets 2. etasje, og har en god planløsning med et sosialt oppholdsrom. Fra stuen har du utgang til en solrik sydvestvendt balkong på ca. 10m² som er perfekt på varme sommerdager. Sameiet har også fine fellesarealer med plen, lekeplass og sittegrupper. I tillegg disponerer leiligheten en bod og en parkeringsplass med elbil-lader i felles carportanlegg.

Leiligheten ligger bra til i et godt tilrettelagt nabolag for både småbarnsfamilier, voksne og nyetablerte. Nærheten til skog- og friareal, samt gangavstand til barneskole, barnehager og dagligvarebutikk gjør at du har det du trenger for en enklere hverdag i kort radius fra hjemmet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæringsskjema	63
Nabolagsprofil	68
Energiattest	71
Budskjema	77

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 73 m²

BRA totalt: 73 m²

TBA: 10 m²

Arealbeskrivelse

2. etasje

BRA-i: 73 m²

Beskrivelse: Gang/entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom og bod/teknisk rom.

TBA: 10 m²

Beskrivelse: Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. 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.

Det var manglende adkomst til utvendig bod på befaringsdagen. Boden er derfor ikke oppmålt og ikke inkludert i beregnet areal.

Arealbegreper:

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

BRA-e (eksternt bruksareal) - Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.

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

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

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

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

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for sameiet på ca. 4 185,2m². Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, lekeplass og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

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

Beliggenhet

Leiligheten ligger fint til i et godt tilrettelagt nabolag for både småbarnsfamilier, voksne og nyetablerte. Nærheten til skog- og friareal, samt gangavstand til barneskole, barnehager og dagligvarebutikk gjør at du har det du trenger for en enklere hverdag i kort radius fra leiligheten. I tillegg ligger Terningen Arena med høgskole og treningsområder, dagligvarebutikker, flere store butikkjeder, bilforretninger, verksted og Thon Elgstua hotell med arrangementer gjennom hele året i bydelen. Nær leiligheten er det flere friareal, samt balløkker - hvorav en er med kunstgress.

Er du glad i friluftsjaktiverter så er det fine muligheter nærmest rett utenfor døra. Bymarka på Vestad har et stort nettverk av stier som innbyr til både løpeturer og sykling. Skiløypene på vinterstid tar deg helt opp til Budor og Hedmarksvidda. I tillegg er det lysløype i området med mye aktivitet for barn og unge på vinteren.

Fra leiligheten er det kun ca. 4 km til Elverum sentrum hvor man finner byfasiliteter og servicetilbud. Ønsker du å ta bybussen til sentrum så stopper denne like ved boligområdet.

Bygningssakkyndig

Syversrud Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet - Byggeår: 2011.

Boligen er oppført med støpte ringmurselementer og støpt plate på mark. Etasjeskiller antatt av betongelementer. Yttervegger oppført i bindingsverk og utvendig kledd med liggende panel. Saltakkkonstruksjon. Fabrikerte w-takstoler. Taker er tekket med betongtakstein. Renner og nedløp av metall. Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Biloppstillingsplass i felles carportanlegg:

Asfaltert gulv. Yttervegg kledd med liggende panel. Oppført i bindingsverk.

Sperretakkkonstruksjon. Undertak med OSB-plater. Understøttet med tresøyler. Pulttak tekket med takpapp. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Montert lader for elbil. Carport merket 1.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 19.09.2025, utført av Vegard Syversrud.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

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

* Balkong, terrasse, platting: Normalt periodisk vedlikehold må påregnes. Tekking ikke kontrollert pga. terrassebord. Eier opplyser om vann fra balkong til veranda i leiligheten under etter kraftig regnvær, kan skyldes at tekkingen på balkong ikke er tett. Evt. utbedring følges opp og utføres av borettslaget.

* Loft (konstruksjonsoppbygging): Det registreres lysinnslipp ved undertak/ pipegjennomføring som indikerer utetthet i tekking. Ingen fukt/lekkasje registrert på befaringsdagen.

* Etasjeskille og gulv på grunn: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på mellom 15 og 20 mm. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

* Kjøkken: Kjøkkeninnredning med speil fronter. Laminerte benkeplater. Over og underskap. Lys under overskap og i vitrineskap. Plate i benkerygg. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Opplegg for komfyr og oppvaskmaskin. Plass for kjøleskap. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Det registreres stedvis svelling på fronter og skrog. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum eller komfyrvakt, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.

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

- * Ventilasjon: For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg- og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år. Ingen opplysninger om rengjøring av kanaler eller service på anlegget. Det er ikke avdekket feil som tilsier mangelfull ventilasjon, men anlegget vurderes til TG2 på grunn av alder og forventet slitasje. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.
- * Våtrom: Bad: Overflater: Høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør på ca. 33 mm. Det ble registrert «bom» i gulvfliser ved døråpning. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Mindre sprekk i flisfuge i dusjsonen. Det registreres mindre svelling i nedkant av baderomsplater i dusjsonen. Det registreres misfarging i fugemasse som kan skyldes feil type silikon (uten soppdreper). Over halvparten av forventet brukstid er passert på overflater.
- * Våtrom: Bad: Membran, tettesjikt og sluk: Det påvist manglende/ slitt silikon ved bunnlist under enkelte baderomsplater, medfører at platene trekker fukt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. 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.
- * Øvrig: Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger. Ingen dokumentasjon på radonsperre.

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

- * Våtrom: Bad: Hulltaking er ikke foretatt pga manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater/ baderomsplater. Undersøkelsen viser høyt fuktinnhold og svelling.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvens/behov for tiltak), 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: Vann fra balkong til veranda i leiligheten under etter kraftig regnvær, kan skyldes at tekkingen på balkong ikke er tett. Evt. utbedring følges opp og utføres av borettslaget.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Installert ladestasjon i carport.

Arbeid utført av: Minel Elmontasje Elverum AS.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Periodisk kontroll av boliginstallasjon utført i 2022, Svensgaard Installasjon AS.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ladestasjon i carport.

Innhold

Selveierleilighet beliggende i en 4-mannsbolig fra 2011.

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder:

Entré, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong, 2 soverom, bad/vaskerom og bod/teknisk rom.

I tillegg disponerer leiligheten en bod på ca. 5m² og en parkeringsplass med elbil-lader i felles carportanlegg.

Standard

For beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Leiligheten disponerer en parkeringsplass med elbil-lader i felles carportanlegg.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Parkering skjer ellers på felles parkeringsområder eller langs tilstøtende gater.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger. Ingen dokumentasjon på radonsperre. Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet. Det anbefales gjennomført radonmålinger. Evt tiltak må vurderes etter gjennomførte målinger. Det må dokumenteres om det er montert radonsperre (krav TEK10 og TEK17).

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2011, 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 2031.

Feiing ble utført siste gang den 03.09.2012. Tilsyn er ikke utført. Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme på badet. Det er også elementpipe med to løp, men ikke tilkoblet ildsted. Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Energimerking

Rød B

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 250 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 17 982,90,- for 2025.

For 2025 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- * Abonnementsgebyr vann: Kr. 693,68,-
- * Stipulert forbruk vann (grunnlag: 88,8 kubikk): Kr. 2 001,55,-
- * Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 838,12,-
- * Stipulert forbruk kloakk (grunnlag: 88,8 kubikk): Kr. 2 471,30,-
- * Renovasjon: Kr. 5 781,25,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 6 197,-

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

Formuesverdi primær

Kr 656 543,- per 31.12.2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 2 626 170,- per 31.12.2023.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/16

Felleskostnader inkluderer

Kr. 2 600,- per måned.

Felleskostnader inkluderer:

Grunnpakke TV/bredbånd, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, forretningsførsel, styrehonorar og betjening av andel fellesgjeld.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid, og justeres normalt etter sameiets faktiske kostnader. Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader i 2025.

Andel Fellesgjeld

Kr 24 532,- per 03.09.2025.

Avdrag Fellesgjeld

Kr 243,-

Rentekost. fellesgjeld

Kr 148,-

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 21 440,- per 31.12.2024

Sameiet

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring, polisenummer 6606611.

Om sameiet

Flaggspettvegen 2 - 16 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996658643, og består av 16 seksjoner. Sameiets forretningsfører er OBOS Region Innlandet.

Selskapet eier andeler i Vaktmesterservice Innlandet SA. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris. Den samlede andelskapital i Vaktmesterservice Innlandet SA er på kr. 1 190 500,- iht. regnskapet.

Seksjoner som ligger i 1.etasje får midlertidig bruksrett av hagefleck utenfor sin terrasse. Hageflekken er inndelt med hekk som skiller. Seksjonseiere i første etasje har vedlikeholdsplikten.

Seksjoner som ligger i 2.etasje får midlertidig bruksrett av loft hvis det etableres gulv på kaldloft. Skal det etableres gulv skal dette søkes om til sameiestyret. Seksjoner i 2.etasje er selv ansvarlig for å dekke kostnaden og har vedlikeholdsplikten. Arbeidet skal utføres i henhold til beskrivelse framlagt av styret ved et eventuelt vedtak. Arbeidet skal kontrolleres av en snekker/vaktmester/sameiestyret. Reglene for lagring fastsettes i ordensreglementet.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208304437

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,25%

Restsaldo: Kr. 392 522,-

Andel restsaldo: Kr. 24 532,10,-

Andel kapitalkostnader: Kr. 390,74,-

Innfrielsesdato: 30.04.2032

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Driftsinntekter var til sammen kr. 527 330,- i 2024.

Driftskostnader var til sammen kr. 754 982,- i 2024.

Dette ga et negativt årsresultat i 2024 på kr. -248 809,-. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) var kr. 336 950,- per 31.12.2024, og viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr. 336 950,-.

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

Ved et hvert eierskifte eller leieforhold, skal skjema for Internkontroll ved eierskifte og leieforhold fylles ut (vedlegg 1 til ordensreglene).

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

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Seksjonene i sameiet har et felles ansvar for rydding av snø, strøing og plenklipping. Det forventes at seksjonseierne i hvert bygg, og som bruker hver sin bod-rekke, kommuniserer slik at ryddejobben fordeles best mulig. Hvis ikke dette fungerer, må styret innføre en refusjonsordning eller leie inn vaktmestertjenester. Sameiet har p.t. innleid vaktmestertjenester som er inkludert i felleskostnadene.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 319, seksjonsnummer 3 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eierseksjonen:

* Seksjonering, tinglyst den 06.10.2010, dagboknummer 763577. Opprettet seksjoner: SNR: 3. Formål: Bolig. Sameiebrøk: 1/16.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest på nybygg av 4-mannsbolig og 6-mannsbolig i 2013.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for øvrig bebyggelse på fellestomten. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av 4-mannsbolig, 6-mannsbolig og felles carportanlegg med boder. Innholdet i disse synes å være i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Adkomst til sameiets eiendom fra offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Slåttmyrbakken B6" fra 2008. Reguleringsformål for eiendommen er konsentrert småhusbebyggelse (2 005m²), felles parkeringsplass (100m²), felles lekeareal (345m²), felles grøntareal (766m²), frisiktsone (168m²), felles avkjørsel (591m²), felles garasjeanlegg (354m²) og felles renovasjon (20m²).

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Elverum byområde fra 2019, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsone H120_3 Område for grunnvannsforsyning.

Det er også kommuneplan under arbeid som berører eiendommen. Det foreligger planforslag av kommuneplanens arealdel 2025-2036, id: 2023001. Det er ikke kjent om og/eller hvordan denne vil berøre eiendommen.

Adgang til utleie

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

I følge vedtektene punkt 2.2, skal enhver ny leietaker meldes skriftlig til sameiets styre og forretningsfører. Ved et hvert leieforhold, skal skjema for Internkontroll ved eierskifte og leieforhold fylles ut. Utleier er ansvarlig for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende lover, vedtekter og ordensregler ved at disse følger leiekontrakten.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp; jfr. lov om eierseksjoner.

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 250 000 (Prisantydning)

24 532 (Andel av fellesgjeld)

2 274 532 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

56 850 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

58 200 (Omkostninger totalt)

69 100 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

71 900 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 332 732 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 343 632 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 346 432 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr 14 000 000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt i salgsoppgaven) og som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Se også punktet "Sammendrag selgers egenerklæring".

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 30.000,-, ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørsvederlag (kr 6.260,-), markedspakke (kr 20.000,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger (kr 15.000,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

Sindre Ilseth Heia

Eiendomsmegler

sindre.ilseth.heia@aktiv.no

Tlf: 915 95 510

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS, organisasjonsnummer 917998647

Strandgata 61, 2317 Hamar

Salgsoppgavedato

03.10.2025



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



En lys og pen 3-roms selveierleilighet i en 4-mannsbolig fra 2011.



Leiligheten har en fin beliggenhet på enden i byggets 2. etasje, og har en god planløsning med et stort og sosialt oppholdsrom, 2 soverom, bad/vaskerom og bod/teknisk rom.



Du ønskes velkommen inn via et overbygget inngangsparti i byggets 2. etasje. Utebelysning og ringeklokke montert på vegg.



Når du entrer leiligheten, kommer du inn i en lys og praktisk entré med plass til sko og oppheng av yttertøy. Det er også god oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Leiligheten holder en gjennomgående god standard fra 2011 med parkett på gulv, lyse panelplater på veggene og skjult elektrisk anlegg.



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



Stuen har flere store vindusflater mot to ulike himmelretninger som sørger for rikelig med naturlig lys.



Fra stuen har du utgang til en solrik sydvestvendt balkong på ca. 10m² som er perfekt på varme sommerdager. Beliggenheten mot sydvest sørger for svært gode solforhold!



Balkongen har terrassebord på gulv og god plass til sittegruppe etter eget ønske og behov. Det er også montert utebelysning og utvendig stikkontakt på vegg.



To av veggene i stuen er malt i en innbydende farge som gir en lun og god atmosfære.



Stuen er romslig med god plass til stor sofagruppe med salongbord og mediemøblement med tv. Grunnpakke TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.



Kjøkkenet ligger i en fin og sosial åpen løsning med stuen.



I tilknytning til kjøkkenet er det god plass til et stort spisebord som blir et naturlig samlingspunkt.



Alle vinduene i leiligheten har fine brede vinduskarmer som er perfekte for planter og dekor.



Lys og pen kjøkkeninnredning fra 2011 med god skap- og benkeplass. På kjøkkenet er det plass til frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.



Innredningen har lyse profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Praktisk med glassplate i benkeryggen ved platetoppen og belysning under de takhøye overskapene. Det er mekanisk avtrekk.



I stuen er det også pipeløp med antatt mulighet for installering av vedovn om ønskelig.



Gang med adkomst til 2 soverom, bad/vaskerom og bod/teknisk rom.



Leiligheten inneholder 2 fine soverom.



Hovedsoverommet er et lyst og innbydende rom som er malt i en nydelig blåfarge.



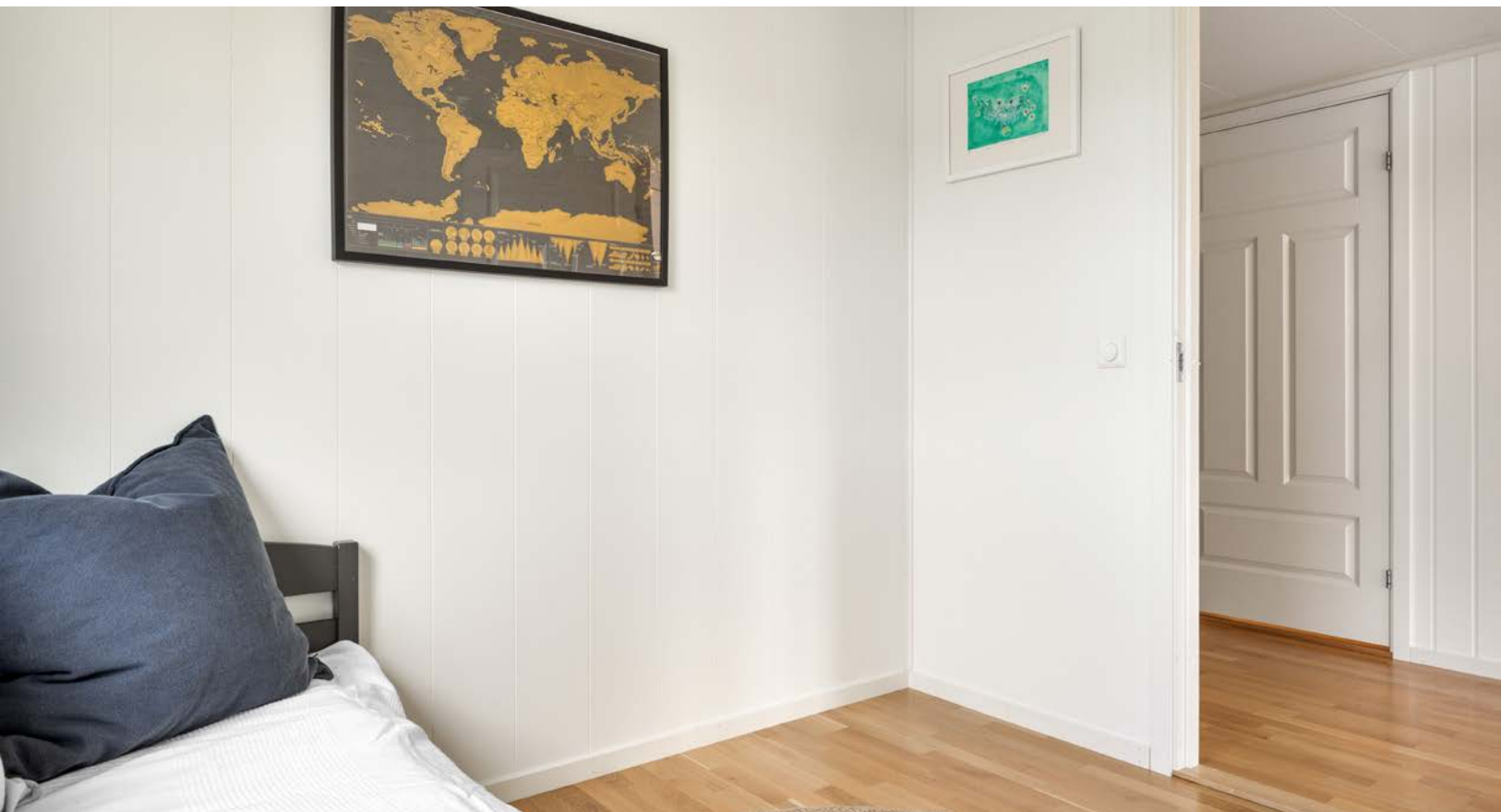
Den store vindusflaten slipper inn rikelig med naturlig lys, samtidig som det er lite innsyn.



På soverommet er det plass til stor dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt god oppbevaringsplass i flere garderober som medfølger i handelen.



Soverom 2 er et lyst rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Soverommet har samme gode standard fra 2011 som resten av leiligheten.



Leiligheten har et lyst og tidløst baderom fra byggeåret 2011. Badetrommet har flislagt gulv med gulvvarme, lyse våtromsplater på veggene, downlights i himlingen og mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.



Pen baderomsinnredning med glatte fronter og heldekkende servant, stort speil med belysning over. I hjørnet er det plass og opplegg for vaskemaskin, samt tørketrommel over om ønskelig.



Baderommet er også utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert toalett og to ekstra høyskap.



Sameiet har også fine fellesarealer med plen, lekeplass og sittegrupper.



I tillegg disponerer leiligheten en bod på ca. 5m² og en parkeringsplass med elbil-lader i felles carportanlegg.



Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Vedlegg

Flaggspettvegen 14 B 2406 ELVERUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2011

BRA: 73 m²

BRA-i: 73 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

8

TG-2

9

TG-3

1

TG-IU

1

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/36010>

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: Bad

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt pga manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater/baderomsplater. Undersøkelsen viser høyt fuktinnhold og svelling.

Anbefalte tiltak fukt

Baderomsplate med svelleskader anbefales utskiftet. Lokal utbedring må påregnes.

Utbedringskostnader fukt: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Normalt periodisk vedlikehold må påregnes. Tekking ikke kontrollert pga. terrassebord.

Eier opplyser om vann fra balkong til veranda i leiligheten under etter kraftig regnvær, kan skyldes at tekkingen på balkong ikke er tett. Evt. utbedring følges opp og utføres av borettslaget.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres lysinnslipp ved undertak/pipegjennomføring som indikerer utetthet i tekking. Ingen fukt/lekkasje registrert på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Utbedring av tekking/tetting ved pipe for å hindre fuktinntrengning. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på mellom 15 og 20 mm.

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

Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Anbefalte tiltak

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med speil fronter. Laminerte benkeplater. Over og underskap. Lys under overskap og i vitrineskap. Plate i benkerygg. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Opplegg for komfyr og oppvaskmaskin. Plass for kjøleskap. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010).

Det registreres stedvis svelling på fronter og skrog.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum eller komfyrvakt, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

For å lukke avviket, monter lekkasjevakt med automatisk stengeventil under kjøkkenbenk, nær oppvaskkum og oppvaskmaskin.

For å lukke avviket, monter komfyrvakt over eller bak stekeovn/platetopp i henhold til gjeldende krav.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Ventilasjon

Oppsummering

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

Ingen opplysninger om rengjøring av kanaler eller service på anlegget.

Det er ikke avdekket feil som tilsier mangelfull ventilasjon, men anlegget vurderes til TG2 på grunn av alder og forventet slitasje.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør på ca. 33 mm.

Det ble registrert «bom» i gulvfliser ved døråpning. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Mindre sprekk i flisfuge i dusjsonen.

Det registreres mindre svelling i nedkant av baderomsplater i dusjsonen.

Det registreres misfarging i fugemasse som kan skyldes feil type silikon (uten soppdreper).

Over halvparten av forventet brukstid er passert på overflater.

Anbefalte tiltak overflater

Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det påvist manglende/ slitt silikon ved bunnlist under enkelte baderomsplater, medfører at platene trekker fukt.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Utbedring/utskiftning av silikonfuge under baderomsplater må påregnes.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ikke foretatt radonmålinger. Ingen dokumentasjon på radonsperre.

Anbefalte tiltak

Det anbefales gjennomført radonmålinger. Evt tiltak må vurderes etter gjennomførte målinger. Det må dokumenteres om det er montert radonsperre (krav TEK10 og TEK17).

Bygningsdeler med TG-IU

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Opplyst om mulighet for etablering av vedfyring.

Det er ikke montert ildsted i dag. Sotluke plassert i stue.

Lovlighet

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.9.2025

Rapportdato
26.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Karen Tanum Bækkemoen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Vann fra balkong til veranda i leiligheten under etter kraftig regnvær, kan skyldes at tekkingen på balkong ikke er tett. Evt. utbedring følges opp og utføres av borettslaget.

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, taktekking, 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.

Kjøper bør gjennomgå borettslagets/sameiet vedtekter, regnskap, budsjett og husholdsregler, da dette ikke er beskrevet i rapporten.

Informasjon om boligen

Adresse: **Flaggspettvegen 14 B, 2406 Elverum**

Kommunenr: **3420**

Gårdsnr: **14**

Bruksnr: **319**

Festnr:

Seksjonsnr: **3**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2011 - Kilde: Eiendomsverdi.no**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført med støpte ringmurselementer og støpt plate på mark. Etasjeskiller antatt av betongelementer. Yttervegger oppført i bindingsverk og utvendig kledd med liggende panel. Saltakkonstruksjon. Fabrikerte w-takstoler. Taker er tekket med betongtakstein. Renner og nedløp av metall.

Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

TOMT

Felleseie tomt på ca 4 185 m². Tomtestørrelsen må verifiseres. Det er lekeområder med blant annet huskestativ og sandkasse. Det er asfaltert adkomst, samt gangveier og biloppstillingsplasser. Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via felles private stikkledninger.

PARKERING

Parkering i carport og oppstillingsplass.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm. Elektrisk gulvvarme på bad. Panelovner.

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.

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. Rombenevnelsen 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)
2. etasje	73	73	0	0	10
Totalt m²	73	73	0	0	10

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	73	70	3	Gang/entré, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken.	Teknisk rom
Totalt m²	73	70	3		

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

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.

Det var manglende adgang til utvendig bod på befaringsdagen. Boden er derfor ikke oppmålt og ikke inkludert i beregnet areal.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Balkong med adkomst fra stue. Opphengt på husveggen og understøttet med tresøyler. Gulv bestående av terrassebord. Rekkverk med stående bord og toppbord. Balkongen fremstår teknet med fall til renne.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Normalt periodisk vedlikehold må påregnes. Tekking ikke kontrollert pga. terrassebord.	
Eier opplyser om vann fra balkong til veranda i leiligheten under etter kraftig regnvær, kan skyldes at tekkingen på balkong ikke er tett. Evt. utbedring følges opp og utføres av borettslaget.	

6.2 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Brannklassifisert ytterdør med glassfelt.	
Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.	
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.	
Formpressede innerdører med fire speil	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-1	
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.	
Mindre bruksmerker på dører registreres.	
Ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning.	

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft
Loft med adkomst via luke med skyvestige. Konstruksjonen er oppbygd med w-takstoler.	
Himling isolert med blåseull. Undertak med duk.	
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-2	
Det registreres lysinnslipp ved undertak/pipegjennomføring som indikerer utetthet i tekking. Ingen fukt/lekkasje registrert på befaringsdagen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av tekking/tetting ved pipe for å hindre fuktinntrengning. Anbefaler ytterligere undersøkelser.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Antatt etasjeskille med betongelementer.	
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 totalt avvik på mellom 15 og 20 mm.

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

Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen**TG-IU**

Opplyst om mulighet for etablering av vedfyring.

Det er ikke montert ildsted i dag. Sotluke plassert i stue.

6.6 Kjøkken

**Overflater og innredning**

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

Kjøkkeninnredning med speil fronter. Laminerte benkeplater. Over og underskap. Lys under overskap og i vitrineskap. Plate i benkerygg. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandeblender og med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Opplegg for komfyr og oppvaskmaskin. Plass for kjøleskap. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010).

Det registreres stedvis svelling på fronter og skrog.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum eller komfyrvakt, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.



Anbefalte tiltak overflater og innredning

For å lukke avviket, monter lekkasjevakt med automatisk stengeventil under kjøkkenbenk, nær oppvaskkum og oppvaskmaskin.

For å lukke avviket, monter komfyrvakt over eller bak stekeovn/platetopp i henhold til gjeldende krav.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.



6.7 Lovlighet



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukningsapparat eldre enn 10 år.	

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør av plast. Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk). Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.	

6.9 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Vanninntak og hovedstoppekran plassert under skap på teknisk rom. Vannrør med rør i rør system fra fordelerskap plassert på teknisk rom og frem til sanitærinstallasjoner på baderom og kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

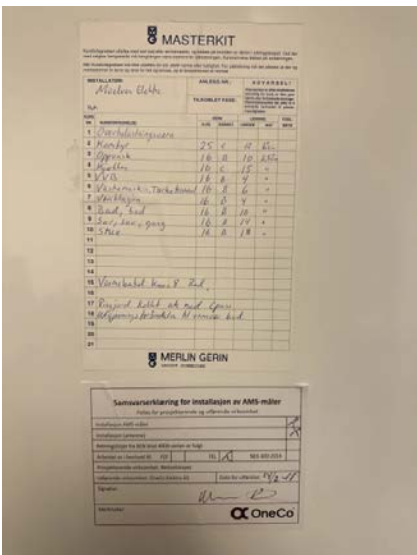
Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

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

Rørkurser i fordelerskap og hovedstoppekran anbefales merket.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.10 Elektrisk



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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Installasjon av lader på eksisterende infrastruktur. Utført av Minel Elmontasje Elverum.

Det er utført en elkontroll av det elektriske anlegget i 2022. Svensgaard Installasjon AS

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 kabler utilstrekkelig festet?

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**

Sikringsskap plassert på teknisk rom. Sikringsskap med overbelastningsvern, jordfeilautomater og måler. Skjult elektrisk anlegg.

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

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent

Størrelse

200 L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

6.12 Ventilasjon



Type ventilering

Balansert ventilasjon

Ventilasjonsaggregat plassert i teknisk rom. Type Systemair VR 300 ECV/B. Tilluft og avtrekksventiler. Tilluft via spalter under dørblad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Opplyst skiftet vifte i aggregat. Opplyst skiftet varmegjenvinner. Utført av Energima i 2025.

Når var siste service på anlegget?

Ukjent

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?

Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

Ingen opplysninger om rengjøring av kanaler eller service på anlegget.

Det er ikke avdekket feil som tilsier mangelfull ventilasjon, men anlegget vurderes til TG2 på grunn av alder og forventet slitasje.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.13 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og våtromsplater på vegger. Himling med malte plater. Downlights i himling. Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei



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

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

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør på ca. 33 mm.

Det ble registrert «bom» i gulvfliser ved døråpning. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Mindre sprekk i flisfuge i dusjsonen.

Det registreres mindre svelling i nedkant av baderomsplater i dusjsonen.

Det registreres misfarging i fugemasse som kan skyldes feil type silikon (uten soppdreper).

Over halvparten av forventet brukstid er passert på overflater.

Anbefalte tiltak overflater

Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.



Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

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

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

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det påvist manglende/ slitt silikon ved bunnlist under enkelte baderomsplater, medfører at platene trekker fukt.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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 eierskifte rapport. 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.



Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Utbedring/utskiftning av silikonfuge under baderomsplater må påregnes.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri. Innfellbare dusjdører i glass, veggmontert termostadbatteri og dusjgarnityr. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Krakkelering i vasken registreres.

Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Avtreksventil i himling tilknyttet aggregat.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Ja

Oppsummering av fukt

TG-3

Hulltaking er ikke foretatt pga manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater/baderomsplater. Undersøkelsen viser høyt fukttinnhold og svelling.

Anbefalte tiltak fukt

Baderomsplate med svelleskader anbefales utskiftet. Lokal utbedring må påregnes.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.14 Øvrig: Innvendige overflater



Beskrivelse

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av parkett og belegg.

Vegg: Overflater bestående av malte plater og mdf plater.

Tak: Overflater bestående av malte plater.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Mindre riper og sår registreres på gulv.

Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje iht. alder.

6.15 Øvrig: Radon



Beskrivelse

Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ikke foretatt radonmålinger. Ingen dokumentasjon på radonsperre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales gjennomført radonmålinger. Evt tiltak må vurderes etter gjennomførte målinger. Det må dokumenteres om det er montert radonsperre (krav TEK10 og TEK17).

6.16 Øvrig: Carport



Beskrivelse

Biloppstillingsplass i felles carportanlegg. Asfaltert gulv. Yttervegg kledd med liggende panel. Oppført i bindingsverk. Sperretakkonstruksjon. Undertak med OSB-plater. Understøttet med tresøyler. Pulttak tekket med takpapp. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Montert lader for elbil. Carport merket 1.

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213250207	

Selger 1 navn
Karen Tanum Bækkemoen

Gateadresse	
Flaggspettvegen 14B	

Poststed	Postnr
ELVERUM	2406

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

3

Antall måneder

2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalnr.

Document reference: 1213250207

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vann fra balkong til veranda i leiligheten under etter kraftig regnvær, kan skyldes at tekkingen på balkong ikke er tett. Evt. utbedring følges opp og utføres av borettslaget.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installert ladestasjon i carport

Arbeid utført av

Minel Elmontasje Elverum AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Periodisk kontroll av boliginstallasjon utført i 2022, Svensgaard Installasjon AS.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

ladestasjon i carport.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1213250207

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 forsikringspremie er 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: 1213250207

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karen Tanum Bækkemoen	69be28d4cdd7c5643930 05fc886fb9b0397f4ef4	25.09.2025 16:15:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1213250207

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Flaggspettvegen 14B - Nabolaget Grindalsmoen - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Slåttmyrbakken Linje B62, 819	5 min 0.4 km
Elverum stasjon Linje R60	6 min 3.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 7 min

Skoler

Vestad skole (1-7 kl.) 248 elever, 17 klasser	5 min 2.8 km
Frydenlund skole (1-7 kl.) 243 elever, 14 klasser	10 min 4.9 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 755 elever, 62 klasser	10 min 4.7 km
Terningen Arena	6 min
Elverum videregående skole 800 elever	9 min 4.8 km

«Dette er et unikt nabolag som er utrolig rolig og velholdte eiendommer.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

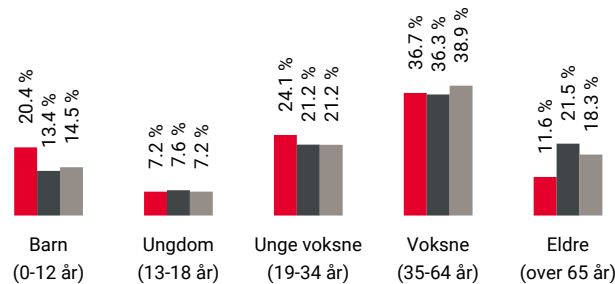
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grindalsmoen	1 046	405
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Nordmo barnehage (1-5 år) 79 barn	5 min 2.8 km
Terningen barnehage (1-5 år) 128 barn	7 min 3.5 km
Sorenskrivergården barnehage (1-5 år) 69 barn	10 min 5.7 km

Dagligvare

Coop Extra Grindalsmoen	20 min
Kiwi Grindalsmoen PostNord	22 min 2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Trafikk

Lite trafikk 90/100

Sport

	Simle/Moskusvegen ball-løkke	13 min	
	Ballspill	1 km	
	Bakkevn. ball-plass	5 min	
	Ballspill	2.5 km	
	Family Sports Club Terningen Arena	6 min	
	Sprek365 Elverum	8 min	

Boligmasse



78% enebolig
3% rekkehus
5% blokk
13% annet

Varer/Tjenester



AMFI Elverum

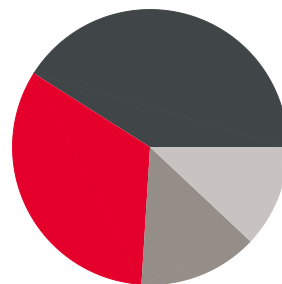
8 min



Apotek 1 Elverum

8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



33% i barnehagealder
41% 6-12 år
14% 13-15 år
12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

45%

Grindalsmoen
 Elverum
 Norge

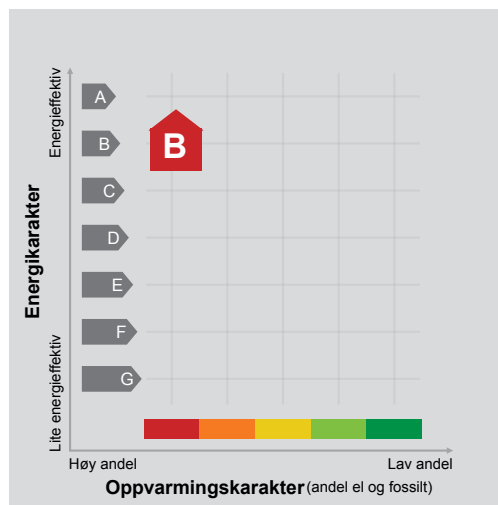
Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

ENERGIATTEST



Adresse	Flaggspettvegen 14B
Postnummer	2406
Sted	ELVERUM
Kommunenavn	Elverum
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	319
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	25166213
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-176202
Dato	03.10.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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.

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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Flaggspettvegen 14 B
2406 ELVERUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sindre Ilseth Heia

Telefon: 915 95 510
E-post: sindre.ilseth.heia@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre