



aktiv.

Mastmovegen 39 C, 2414 ELVERUM

**Stor og oppgradert leil. med flott utsikt. Heis. Solrik innglasset balkong på 16 kvm. Inkl. oppvarming/varmtvann.**



Eiendomsmegler / Partner

## Marius Norum

**Mobil** 465 04 951

**E-post** marius.norum@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 390 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 645 360,-  
**Omkostn.:** Kr 9 602,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 044 962,-  
**Felleskostn.:** Kr 9 603,-  
**Selger:** Elvira Mujic

**Salgsobjekt:** Leilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1973  
**BRA-i/BRA Total** 97/113 kvm  
**Tomtstr.:** 50401.6 m<sup>2</sup>  
**Gnr./bnr.** Gnr. 31, bnr. 1339  
**Andelsnr.:** 33  
**Oppdragsnr.:** 1211240368

## Ditt nye hjem?

### Velkommen til Mastmovegen 39 C!

En stor, lys og hyggelig 4-roms leilighet med solrik innglasset balkong på 16m<sup>2</sup> mot vest. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje (heisadkomst), og har en gjennomgående planløsning med store, gode og lettmøblerte rom. Kjøkkenet var nytt i 2021 og badet ble pusset opp i 2014. Oppvarming med fjernvarme til radiatorer. Borettslaget har garasjer som leies ut til beboerne etter ventelister.

Leiligheten ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde rett ved bymarka i Svartholtet. Fellesområdet i borettslaget er godt tilrettelagt for beboerne med både benker og lekeområder for fri utfoldelse og lystig lek. Det er flere barnehager i bydelen og kort veg til skoler. Fra leiligheten er det ca. 2,5 km til Elverum sentrum med alle byfasiliteter.



# Innhold

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon .....    | 2  |
| Om eiendommen .....        | 4  |
| Plantegning .....          | 29 |
| Tilstandsrapport .....     | 31 |
| Egenerklæringsskjema ..... | 48 |
| Nabolagsprofil .....       | 53 |
| Budskjema .....            | 61 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 97 m<sup>2</sup>

BRA - b: 16 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 113 m<sup>2</sup>

3. etasje

BRA-i: 97 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Gang, stue, kjøkken, 3 soverom og bad/vaskerom.

BRA-b: 16 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Innglasset balkong.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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 borettslaget på totalt ca. 50 401,6m<sup>2</sup>.

Fellestomten er pent opparbeidet og ivaretatt med gressplen, prydbukser, trær og noe beplantning. Her er det også fine og tilrettelagte områder til frilek for barn og unge, samt flere sittegrupper for beboerne. Fellesarealet har noe naturtomt og oppsatt flaggstang som skaper et trivelig utemiljø. Det er asfalterte stier, veier og fellesparkering.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra digitalt kartverk. Det gjøres oppmerksom på at denne type kart kan være noe upresise og at man dermed kan få avvik ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet arealsvikt, jfr. Avhendingslovas §3-3, kan derfor ikke påberopes.

**Beliggenhet**

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

Fra borettslagets eiendom er det umiddelbar nærhet til populære friluftsområder i Svartholtet, hvor det er ypperlige muligheter for turer, trim og rekreasjon. Marka har et stinett som strekker seg milevis innover skogen som også er ypperlige for deg som er glad i å sykle. I vinterhalvåret er det oppkjørte skiløyper her som bl.a. tar deg inn til Svenkerudvollen hvor det er servering av vafler, kaffe og kakao etc. i store deler av skisesongen. Veien ned til Glomma og Norsk Skogmuseum er ikke lang. Museene tilbyr mange aktiviteter for liten og stor gjennom hele året og er omgitt av en av Elverums flotte turstier langs elva.

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

**Bygningssakkyndig**

Bjølseth Takst

**Type takst**

Eierskifterapport

## **Byggemåte**

Fundament av betong. Yttevegger i mur, metalplater og panel. Innglasset balkong.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Roar Bjølseth.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

- \* Vinduer og dører: TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.
- \* Avløpsrør: Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
- \* Vannledninger: Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran for varmtvann er ok. Stoppekran for kaldtvann er en skrue, som må betjenes med verktøy.
- \* Elektrisk: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.
- \* Våtrom: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

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

- \* Etasjeskille og gulv på grunn: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik i leiligheten over 20mm. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i leiligheten over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Knirk i laminatgulv.
- \* Våtrom: Oppsummering av overflater: Det er ikke fall til sluk. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Manglende fugemassen for plater.
- \* Våtrom: Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg). Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Det registreres ingen synlig membran i badrommet. Det er ikke fuget under bunnlist under baderomsplater mot sokkelflis i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.

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

## **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Ja av en faglært venn som bor ikke i Norge vi har gjort alt etter veiledning av maxbo hva er godkjent hva ikke.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Membran er blitt smurt på for vi satt på fliser og baderoms panell.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Ikke i min kjennskap.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: I garasjen som vi leier av borettslaget.

Tilleggskommentar:

Det som er viktig å vite er på salgsoppgaven og rapport fra takstmann.

### **Innhold**

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje (heisadkomst) og inneholder:

Entré, stue med utgang til innglasset balkong, kjøkken, 3 soverom og bad/vaskerom.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Eier opplyser om følgende:

2021: Nytt kjøkken.

2014: Oppgradert bad.

2014: Byttet 2 stykk vinduer.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Internett er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget har avtale med Eidsiva vedr Altibox. Ved utflytting skal boksen tas med. Kontakt Eidsiva på telefon 03370 for å få tilsendt returlapp. Ny eier må også kontakte Eidsiva på 03370 for å få bli registrert som kunde og få tilsendt ny boks.

### **Parkering**

Borettslaget har garasjer, motorsykelgarasjer og motorvarmere som leies ut til beboerne etter ventelister. Styret administrerer utleien. Garasjeleie/parkeringsleie og administrasjonskostnader belastes andelseier etter gjeldende satser.

Parkering skjer ellers på felles parkeringsområder for borettslaget eller langs tilstøtende gater.

### **Diverse**

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 26.01.2023, 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 2043.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Oppvarming med fjernvarme til radiatorer. Å-konto oppvarming med fjernvarme på kr. 1 190,- per måned er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget har fjernvarme gjennom ISTA som leses av automatisk og avregnes 1 gang pr. år. OBOS Eiendomsforvaltning AS fakturerer den enkelte beboer a konto via den ordinære innkrevingen av felleskostnader. Du som beboer kan logge deg på hos Istaog hente ut informasjon om ditt forbruk. [www.istaonline.no/Login](http://www.istaonline.no/Login)

### **Energikarakter**

E

### **Energifarge**

Grønn

### **Info energiklasse**

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

## Borettslaget/Økonomi

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

Kr 1 390 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene. Det er ikke registrert vannmåler på adressen og gebyrene for vann/avløp avregnes etter areal.

### Formuesverdi primær

Kr 684 175,- per 31.12.2022.

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 599 866,- per 31.12.2022.

### Tilbud lånefinansiering

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

## Boenheten

### Felleskostnader inkluderer

Kr. 9 602,52,- per måned.

Felleskostnader inkluderer:

Å-konto oppvarming (fjernvarme), internett, vaktmestertjenester, snørydding, gressklipping, felles bygningsforsikring, strøm fellesarealer, drift og vedlikehold, forretningsførsel, styrehonorar, kommunale avgifter, eiendomsskatt og betjening av andel fellesgjeld.

Herv:

Kr. 7 943,52,- Felleskostnader

Kr. 1 190,- Å-konto oppvarming (fjernvarme)

Kr. 469,- Internett

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid, og justeres normalt etter borettslagets faktiske kostnader. Felleskostnadene ble sist gang justert den 01.03.2026

Det gjøres oppmerksom på at Altibox-avtalen (TV) øker med kr. 34,- pr. mnd og garasjeleien øker med kr. 50,-pr. mnd fra 01.01.25.

**Andel Fellesgjeld**

Kr 645 360,- per 01.09.2024.

**Avdrag Fellesgjeld**

Kr 399,-

**Rentekost. fellesgjeld**

Kr 2 931,-

**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 34 391,- per 31.12.2023

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Mastmoen Borettslag

**Organisasjonsnummer**

954100162

**Andelsnummer**

33

**Om borettslaget**

Mastmoen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954 100 162, og består av 164 andelsleiligheter. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

**Pågående vedlikehold:**

Det ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 22.06.2023 å skifte ut røropplegg og radiatorer i borettslaget til kr 11 900 000. Se innkalling og protokoll fra ekstraordinær generalforsamling om låneopptak og økning i felleskostnader. Utbetalingsplan lån: ca 2,5, mill i 2023, ca 6,7 mill i 2024 og resten i 2025.

Begynt utbytte av radiator og rør. Jobben utføres av Elverum rørservice og OBOS Prosjekt. Det ble tatt en blokk i løpet av 2023, og det er planer om å ta tre blokker i 2024. Det har vært litt utfordringer med kommunikasjonen ut til andelseiere, men dette er noe vi holder tak i videre.

I tillegg til videre radiatorer innvendig ønsker styret å utbedre utearealene, og vi ser på muligheter for å starte fasadevask da dette helt tydelig trengs.

#### **Større vedlikehold og rehabilitering:**

2022: Tilrettelagt for el-bil lading i alle garasjer.

2022: Installert nye porttelefoner.

2021 - 2022: Installert brannvarslingsanlegg.

2020 - 2022: Bygging av heis.

2020: Rens av ventilasjonskanaler leiligheter.

2020: Byttet til individuelle strømmålere.

2019: Lagt nytt gulv i festsalen i blokk 45.

2018: LED lys i lyktestolper på uteområdet.

2017: Tilkobling til fjernvarmeanlegg Eidsiva Bioenergi AS.

2017: Fiberkabel Omlegging til fiberkabel for TV og internett.

2017: Byttet til nye dørlåser med kodebrikker.

2012 - 2013: Innglassing av balkonger.

2011 - 2012: Rehabilitering/ bygging av nye garasjer.

2009: Rørfornyelse i alle leiligheter.

2003 - 2004: Etterisolering, fasad, bredbånd, strøm Utvendig etterisolering samt ny fasadekledning. Bredbåndstilknytning til alle leiligheter leie kr 200,- pr mnd.

Porttelefoner. Egen telefonsentral. Fellesmåling av strøm. Avregning 1 Gang pr år for fyring og strøm.

2002: Oppvarmingssystem Endring av oppvarmingssystemet - konvertering til trepellets.

1999: Nye entrèdører. Avtrekkskette Nye avtrekkssetter over komyrer.

1998: Etterisolering, kledning, vindu, kabeltv Etterisolering av fasadene på balkongsiden, ny utvendig kledning samt nye stuevinduer. Nye balkongnedløp. Nytt innvendig trukket, skjult kabel-tv anlegg.

1997: 15 stk garasjer og motorsykelgarasjer.

1995: Vinduer soverom,kjøkken. Ny terrassedør.

#### **Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring

#### **Polisenummer**

560525

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: OBOS02-98208156128

Type: Annuitet

Restsaldo: Kr. 95 921 783,-

Andel restsaldo: Kr. 645 360,-

Andel kapitalkostnader: Kr. 3 331,-

Rest løpetid: 39år  
Term. per år: 12  
Type rente: Flyt  
Rente: 5,45%

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

### **Sikringsordning fellesgjeld**

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

### **Forkjøpsrett**

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

### **Regnskap/budsjett**

Driftsinntekter var til sammen kr. 15 455 571,- i 2023.  
Driftskostnader var til sammen kr. 13 055 719,- i 2023.  
Finans inntekter/-kostnader utgjorde kr. -4 062 770,- som igjen ga et negativt årsresultat på kr. -1 662 918,- i 2023. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var kr. 4 345 687,- per 31.12.2023, og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### **Styregodkjennelse**

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

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Det er tillatt å ha en hund og en katt under forutsetning av at andre andelseiere ikke sjeneres. Katten skal være «inne katt». Det er IKKE tillatt å lufte hunder på borettslagets område. Det er båndtvang i Elverum hele året og dette gjelder også på borettslagets område.

## **Offentlige forhold**

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 31, bruksnummer 1339 i Elverum kommune.

Andelsnr. 33 i Mastmoen Borettslag med orgnr. 954100162

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

\* Fellesobl. for bor.innsk., tinglyst den 18.11.1974, dagboknummer 6737. Beløp: NOK 2 268 000. Panthaver: Elverum Boligbyggelag AL.

\* Fellesobl. for bor.innsk., tinglyst den 27.09.1978, dagboknummer 6328. Beløp: NOK 162 000. Panthaver: Elverum og omegn Boligbyggerlag AL.

\* Erklæring/avtale, tinglyst den 25.04.1980, dagboknummer 2941. Rettighetshaver: Elverum E-verk. Bestemmelse om trafostasjon/kiosk.

\* Pantedokument, tinglyst den 19.11.2020, dagboknummer 3363832. Beløp: NOK 123 700 000. Panthaver: OBOS-banken AS.

Dokument kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for tilbygg av nytt inngangsparti og montering av heiser i 2022. Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg boligblokk i 1973.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen på blokka, garasjeanlegg og ifbm. tilbygg av inngangsparti med heis. Balkongen er i dag innglasset og større enn hva den er på tegningene, det antas derfor at dette tiltaket ikke er søkt/godkjent. Toalettrommet er i dag innlemmet som en del av baderommet. Ellers synes innholdet i tegningene å være i samsvar med dagens bruk.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av

lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

#### **Vei, vann og avløp**

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

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplaner for "Einar Lundsv. - Mastmovegen" fra 1972, for "Søndre del av Mastmoen" fra 1974, for "Grønlia t.o.m. Silkoset" fra 1966, for "Mastmoen øst" fra 1987 og "Mastmoen øst" fra 1987.

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

Det er også kommuneplan under arbeid som berører eiendommen. Planlegging igangsatt av kommuneplanenes arealedel 2023-2035, id: 2023001.

#### **Adgang til utleie**

Framleie skal godkjennes av styret. Andelseieren er ansvarlig for alle skader og ulemper som påføres borettslaget eller andre andelseiere. Jfr. Vedtektene for borettslaget.

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

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

#### **Legalpant**

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

**Kommentar konsesjon**

Erverv av andelen er konsesjonsfritt.

**Kommentar odelsrett**

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

## Kontraktsgrunnlag

**Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 390 000 Prisantydning

---

645 360 Andel av fellesgjeld

---

2 035 360 Pris inkl. fellesgjeld

---

Omkostninger

8 900 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)  
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)  
8 212 Gebyr avklaring forkjøpsrett  
300 Panteattest kjøper  
545 Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument

---

9 602 Omkostninger totalt  
18 502 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
21 302 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 044 962 Totalpris. inkl. omkostninger  
2 053 862 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
2 056 662 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**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 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 45.000,-. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), markedspakke (kr 15.900,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

**Oppdragsansvarlig**

Marius Norum  
Eiendomsmegler / Partner  
[marius.norum@aktiv.no](mailto:marius.norum@aktiv.no)  
Tlf: 465 04 951

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

**Salgsoppgavedato**

18.09.2024



Leiligheten ligger i byggets 3. etasje (heisadkomst), og har en gjennomgående planløsning med store, gode og lettmøblerte rom.



Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, samtidig som det er minimalt med innsyn.



Stuen har nyere enstavs laminat på gulv og malte overflater.



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



Lys og tidløs kjøkkeninnredning fra 2021 med god skap- og benkeplass. Innredningen har hvite glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum.



Praktisk med mørke fliser i benkeryggen og belysning under overskap.



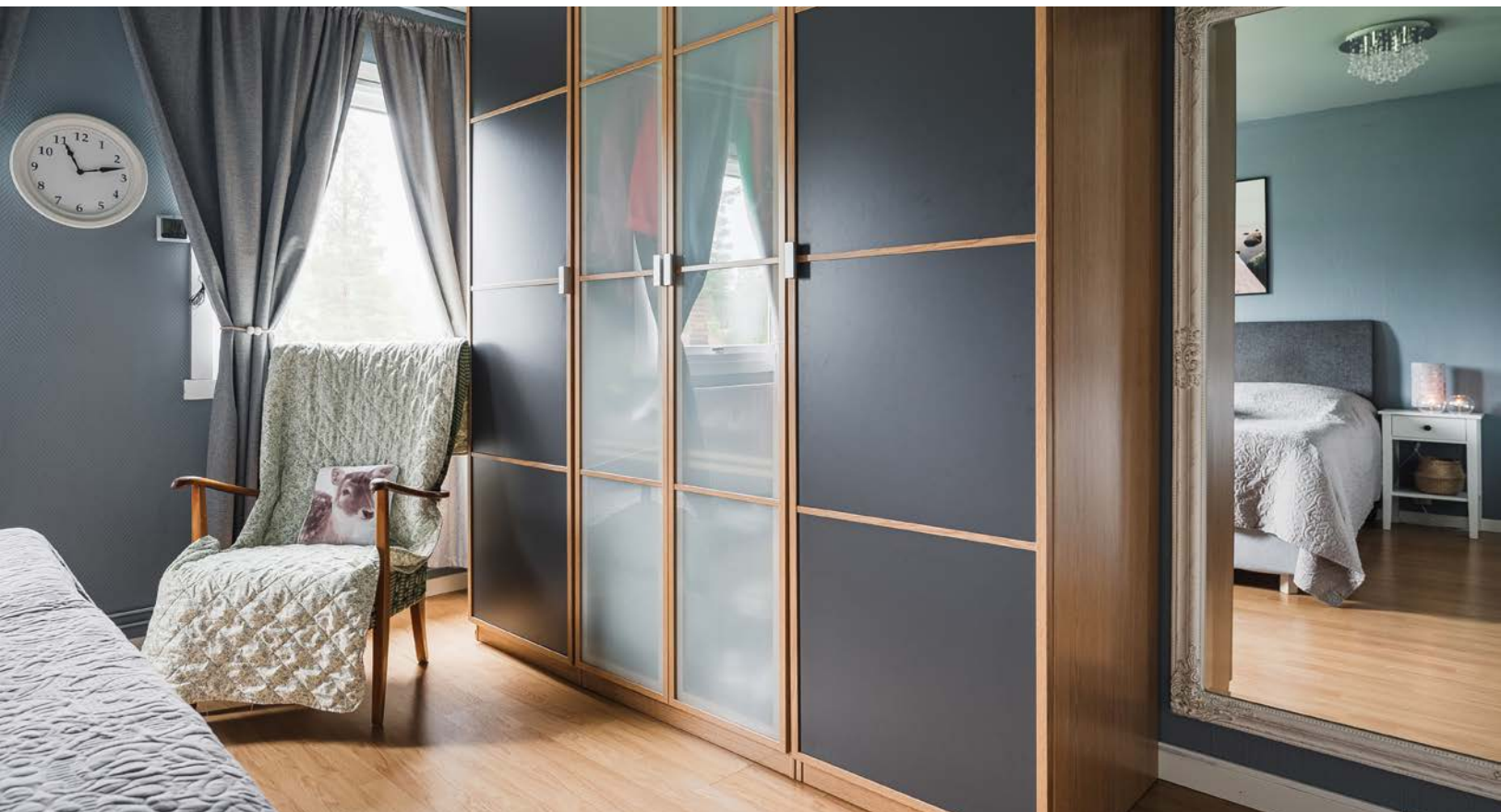
Kjøkkenet er utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.



Leiligheten holdes god og lun på vinterstid med fjernvarme til radiatorer. Både á-konto oppvarming og internett er inkludert i felleskostnadene.



Leiligheten har et innbydende hovedsoverom med to store vindusflater som slipper inn fint lys.



På soverommet er det god plass til stor dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt god oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Moderne baderomsinnredning med skuffer og ovenpåliggende servant, speil med belysning over. Praktisk med plass og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate.



Leiligheten har et lyst baderom som ble utvidet og oppusset i 2014. Badet rommet har grå fliser på gulv og lyse våtromsplater på veggene.



Baderommet er også utstyrt med et stort dusjkabinett med regnfallsdusj, samt gulvstående toalett.



Borettslaget har garasjer, motorsykelgarasjer og motorvarmere som leies ut til beboerne etter ventelister. Parkering skjer ellers på felles parkeringsområder for borettslaget eller langs tilstøtende gater.



Leiligheten ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde rett ved bymarka i Svartholtet.



Fellesområdet i borettslaget er godt tilrettelagt for beboerne med både benker og lekeområder for fri utfoldelse og lystig lek.



Fellestomten er pent opparbeidet og ivaretatt med gressplen, prydbukser, trær og noe beplantning. Her er det også fine og tilrettelagte områder til frilek for barn og unge, samt flere sittegrupper for beboerne.



Det er flere barnehager i bydelen og kort veg til skoler. Fra leiligheten er det ca. 2,5 km til Elverum sentrum med alle byfasiliteter.

# Plantegning



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.

# Vedlegg

# Mastmovegen 39 C 2414 ELVERUM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1973

BRA: 113 m<sup>2</sup>

BRA-i: 97 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

6

TG-2

5

TG-3

3

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### 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/22568>

### 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

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik i leiligheten over 20mm.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i leiligheten over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Knirk i laminatgulv

##### Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

#### Våtrom

##### Oppsummering av overflater

Det er ikke fall til sluk.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Manglende fugemassen for plater

##### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Rommet har store skader og en oppgradering må påregnes.

**Utbedringskostnader overflater: 150 000 - 300 000**

##### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Det registreres ingen synlig membran i badrommet.

Det er ikke fuget under bunnlist under baderomsplater mot sokkelflis i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.

##### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

**Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 10 000 - 50 000**

## Bygningsdeler med TG2

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

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

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

---

### Avløpsrør

#### Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

#### Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

---

### Vannledninger

#### Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran for varmtvann er ok.

Stoppekran for kaldtvann er en skrue, som må betjenes med verktøy.

#### Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere ny stoppekran for kaldtvann.

---

### Elektrisk

#### Oppsummering

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

#### Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

---

### Våtrom

#### Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

#### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**6.9.2024**

Rapportdato  
**12.9.2024**

### Hjemmelshavere

Navn: **Elvira Mujic**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Roar Bjølseth**

Telefon: **41610876**

Firma: **Bjølseth Takst**

Epost: **Bjolsethtakst@gmail.com**

Adresse: **Møllervegen 8 , 2409 Elverum**

#### Om bygningssakkyndig:

20 års erfaring i bygge bransjen, med bygging, rehabilitering og vedlikehold av boliger.  
Tømrermester og fagskole ingeniør

#### Egne premisser:

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

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

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

### Informasjon om boligen

Adresse: **Mastmovegen 39 C, 2414 Elverum**

Kommunenr: **3420**

Gårdsnr: **31**

Bruksnr: **1339**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **33**

Leilighetsnr:

Byggeår: **1973**

Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

#### Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE:

Fundament av betong

Yttevegger i mur, metalplater og panel.

Innglasset balkong

Innvendig overflater

Gulva av laminat

Malte plater og malt betong på vegger.

Tak av malt betong

Kjøkken:

Kjøkken med glatte fronter og benkeplate i laminat

Over, under og høyskap

Nedfelt stålkum og koketopp  
Ettgreps blandebatteri  
Integrerte Stekovn og oppvaskmaskin.  
Plass for kjøle og frysenskap.  
Fliser i benkerygg.  
Ventilator i skap over steketopp.

**Bad:**

Fliser på gulv  
Plater på vegg  
Malt betong i taket.  
Servantskap med heldekkende servant og skuffer.  
Speil over servant.  
Ettgreps blandebatteri.  
Dusjkabinett.  
Gulvstående toalett.  
opplegg for vaskemaskin.  
Benkeplate og skap over vaskemaskin.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. Bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**TOMT:**

Tomt på ca 44315 m<sup>2</sup>. Informasjon hentet fra Seeiendom.no  
Adkomst via kommunal vei.  
Eiendommen har offentlig vann og avløpsledning  
Parkering på egen tomt

**OPPVARMING:**

Fjernvarme

**VENTILASJON:**

Ventiler i vegger og åpningsbare vinduet

**RADON:**

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke dokumentert utført med radonsperre.

**SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLERE:**

Felles brannvarslingsanlegg.  
Håndslukker plassert i gang.

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.

**Tiltak etter byggeår:**

| År   | Beskrivelse             | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|------|-------------------------|-----------------------------------------------|
| 2014 | Rehabilitert bad        | Nei                                           |
| 2021 | Nytt kjøkken            | Nei                                           |
| 2014 | Byttet 2 stykk vinduer. | Nei                                           |

## 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 byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

| Etasje                      | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 3. etasje                   | 113        | 97                         | 0                           | 16                         | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>113</b> | <b>97</b>                  | <b>0</b>                    | <b>16</b>                  | <b>0</b>                        |

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje                      | BRA       | P-ROM     | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom                                | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|-----------|-----------|----------|--------------------------------------------------|-------------------|
| 3. etasje                   | 97        | 97        | 0        | Gang, tre soverom, bad/vaskerom, stue og kjøkken |                   |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>97</b> | <b>97</b> | <b>0</b> |                                                  |                   |

### Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting



Innglasset balkong.



Innglasset balkong.

| Type | Balkong |
|------|---------|
|------|---------|

|                                                                                                                         |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Innglasset balkong<br>Gulv av laminat.<br>Vegger med panel, sandwichelement og pusset mur på vegger<br>Taket er pusset. |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
|--------------------------------------------------------|----|

|                                                                                                                                               |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Terrassen er innglasset i senere år.<br>Det er lagt laminat på gulvet i senere år.<br>Laminatgulvet er lagt over gammelt vegg til vegg teppe. |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                                                      |     |
|------------------------------------------------------|-----|
| 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? | Ikke kontrollerbart |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------|

|                                                    |  |
|----------------------------------------------------|--|
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b> |  |
|----------------------------------------------------|--|

|  |             |
|--|-------------|
|  | <b>TG-1</b> |
|--|-------------|

### 6.2 Vinduer og dører

| Beskrivelse |
|-------------|
|-------------|

|                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| To lags vinduer og balkongdør fra 1994 .<br>To stykk vinduer på soverom er fra 2014<br>Ytterdør fra 1999 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                         | Ja          |
| Vinduer er satt inn i 1994 og 2014                                                                             |             |
| 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         |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>                                                                        | <b>TG-2</b> |
| TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. |             |
| På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.              |             |

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

|                                                                                                                                     |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Type                                                                                                                                | Betongdekke             |
| Betongdekke med laminat                                                                                                             |                         |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?                                                                   | Ja                      |
| <b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>                                                                                | <b>TG-3</b>             |
| Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik i leiligheten over 20mm.                                              |                         |
| Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i leiligheten over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.             |                         |
| Knirk i laminatgulv                                                                                                                 |                         |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                       |                         |
| Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. |                         |
| Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.                                                        |                         |
| <b>Utbedringskostnader</b>                                                                                                          | <b>50 000 - 150 000</b> |

## 6.4 Kjøkken



Kjøkken.

## Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

### Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkken med glatte fronter og benkeplate i laminat  
Over, under og høyskap  
Nedfelt stålkum og koketopp  
Ettgreps blandebatteri  
Integrerte Stekovn og oppvaskmaskin.  
Plass for kjøle og frysenskap.  
Fliser i benkerygg.  
Ventilator i skap over steketopp

## Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Avtrekk i skap over steketopp

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

### Oppsummering av avtrekk

TG-1

## 6.5 Lovlighet



Brannslukker.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

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

Nei

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

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

Nei

Det er kun en rømningsvei, men det er tilrettelagt for stigebil på bakkeplan, utenfor terrasse.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Felles brannvarslingsanlegg

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

Nei

Nylig utført service på brannslukker.

## 6.6 Avløpsrør

|                                                                                                         |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type avløpsrør                                                                                          | Plast       |
| Avløpsrør er skjult i vegger og gulv, så undersøkelsen er kun på synlige innvendige rør.                |             |
| 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?                                                          | Ukjent      |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                            | Ja          |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>                                                                        | <b>TG-2</b> |
| Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                           |             |
| Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.         |             |

## 6.7 Vannledninger



Stoppekraner.

|                                                                                   |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Type anlegg                                                                       | Kobber |
| Vannrørene er skjult i gulv og vegger, så inspeksjonen omhandler kun synlige rør. |        |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                 | Ukjent |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?        | Ja     |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei    |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?                     | Nei    |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?                 | Nei    |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                                  | Nei    |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?                                             | Nei    |

| Oppsummering av vannledninger                                                                                                                                                                                      | TG-2 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <p>Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.</p> <p>Stoppekran for varmtvann er ok.</p> <p>Stoppekran for kaldtvann er en skrue, som må betjenes med verktøy.</p> |      |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                             |      |
| Anbefaler å montere ny stoppekran for kaldtvann.                                                                                                                                                                   |      |

## 6.8 Elektrisk



Sikringskap



Sikringskap

|                                                                                                              |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år                                    | Nei              |
| Type sikringer                                                                                               | Automatsikringer |
| Sikringsskap plassert i gang utenfor inngang til leilighet.                                                  |                  |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                       | Ja               |
| Sikringer er byttet ut.<br>Ny kontakt til komfyren                                                           |                  |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?                                      | Ja               |
| Er det manglende kursfortegnelse?                                                                            | Nei              |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?                                         | Nei              |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei              |
| Er kabler tilstrekkelig 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-2 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.                                                                                   |      |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                        |      |
| Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter. |      |

## 6.9 Vannbåren varme

|                                                                               |            |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Type anlegg                                                                   | Radiatorer |
| Fjernvarmeanlegg med radiatorer                                               |            |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                             | Ja         |
| Radiatorer og rør ble byttet i 2023                                           |            |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?    | Nei        |
| Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?                  | Nei        |
| Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler? | Nei        |
| Oppsummering av vannbåren varme                                               |            |
| TG-0                                                                          |            |

## 6.10 Ventilasjon

|                                                                |                      |
|----------------------------------------------------------------|----------------------|
| Type ventilering                                               | Naturlig ventilasjon |
| Ventiler i vegger og åpningsbare vinduer.<br>Avtrekk i våtrom. |                      |
| Oppsummering av ventilasjon                                    |                      |
| TG-1                                                           |                      |

## 6.11 Våtrom



Innredning

### Overflate

|                                                                                       |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse av overflate                                                              |     |
| Fliser på gulv<br>Plater på vegg<br>Malt betong i taket                               |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                | Ja  |
| Badet er overflate oppusset i 2014.<br>Toalettrom og bad ble slått sammen til et rom. |     |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?             | Ja  |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?          | Ja  |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?                         | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?                                      | Nei |



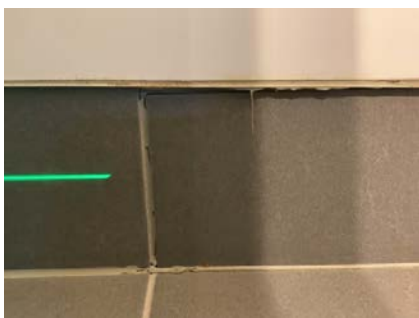
Wc.



Manglende tetting mellom sokkel og plater.



Sprekker i fug.



Manglende tetting mellom sokkel og plater.

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

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

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

#### Oppsummering av overflater

TG-3

Det er ikke fall til sluk.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Manglende fugemassen for plater

#### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Rommet har store skader og en oppgradering må påregnes.

#### Utbedringskostnader overflater

150 000 - 300 000

#### Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Støpejern

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

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger? Ja

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? Ukjent

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-3

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).

Rørforinger gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Det registreres ingen synlig membran i badrommet.

Det er ikke fuget under bunnlist under baderomsplater mot sokkelflis i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

#### Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk

10 000 - 50 000

#### Sanitærutstyr



Manglende tetting for gjennomføringer i gulv.



Manglende tetting for gjennomføringer i gulv.



Hulltaking i tilstøtende rom.

#### Beskrivelse

Servantskap med heldekkende servant og skuffer.  
Speil over servant.  
Ettgreps blande batteri.  
Dusjkabinett.  
Gulvstående toalett.  
opplegg for vaskemaskin.  
Benkeplate og skap over vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Kondens på klosett.  
Benkeplate over vaskemaskin og tørketrommel ligger løst.

#### Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Bad og wc er slått sammen, begge rom har avtrekk. Ingen tilluft

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

#### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-1

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

## 6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.17 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                  |  |
|------------------|--|
| Meglerfirma      |  |
| Aktiv EM Elverum |  |
| Oppdragsnr.      |  |
| 1211240368       |  |

|               |
|---------------|
| Selger 1 navn |
| Elvira Mujic  |

|                 |  |
|-----------------|--|
| Gateadresse     |  |
| Mastmovegen 39C |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| ELVERUM  | 2414   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1211240368

## 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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ja av en faglært venn som bor ikke i Norge vi har gjort alt etter veiledning av maxbo hva er godkjent hva ikke.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Membran er blitt smurt på for vi satt på fliser og baderoms panell.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ikke i min kjennskap.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I garasjen som vi leier av borettslaget

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 skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1211240368

## Tilleggs kommentar

Det som er viktig å vite er på salgsoppgaven og rapport fra takstmann.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211240368

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Elvira Mujic   | ff7b9f3a1bd2d4ab781b63eb<br>14247b6c3a5db72a | 11.09.2024<br>13:53:32 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1211240368

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

# Nabolagsprofil

Mastmovegen 39C - Nabolaget Mastmoen - vurdert av 32 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Mastmovegen 49<br>Linje B61, 812 | 4 min<br>0.3 km |
| Elverum stasjon<br>Linje R60     | 7 min<br>4 km   |
| Oslo Gardermoen                  | 1 t 14 min      |

## Skoler

|                                                           |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|
| Hanstad skole (1-7 kl.)<br>219 elever, 15 klasser         | 20 min<br>1.6 km |
| Frydenlund skole (1-7 kl.)<br>254 elever, 14 klasser      | 5 min<br>2.3 km  |
| Elverum ungdomsskole (8-10 kl.)<br>741 elever, 61 klasser | 7 min<br>4.2 km  |
| Elverum videregående skole<br>800 elever                  | 5 min<br>2.5 km  |
| Terningen Arena                                           | 8 min            |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



## Kvalitet på skolene

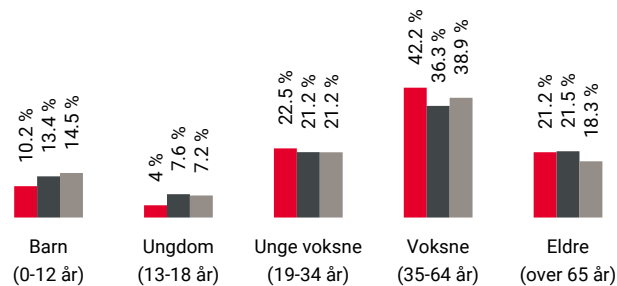
Bra 71/100



## Naboskapet

Høflige 64/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Svartholtet barnehage (0-5 år)<br>103 barn          | 13 min<br>1 km   |
| Hakkebakkeskogen naturbarnehage (0-5 ...<br>78 barn | 17 min<br>1.3 km |
| Solkroken barnehage (1-5 år)<br>39 barn             | 22 min<br>1.7 km |

## Dagligvare

|                                              |                  |
|----------------------------------------------|------------------|
| Kiwi Fjeldset<br>PostNord                    | 17 min<br>1.3 km |
| Rema 1000 Hanstad<br>Post i butikk, PostNord | 24 min<br>1.9 km |



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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Trafikk

Lite trafikk 86/100



Gateparkering

Lett 78/100

Sport

- 

Mastmoen ball-løkke

Ballspill

11 min

0.8 km
- 

Grøndalsbakken ball-løkke

Ballspill

11 min

0.9 km
- 

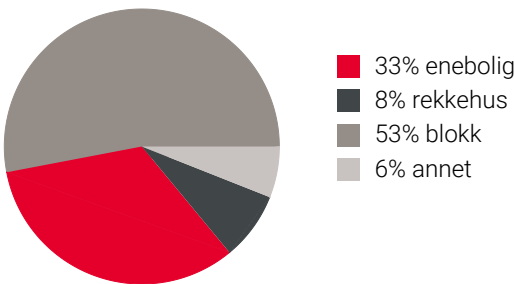
Family Sports Club Elverum

6 min
- 

Feel24 Elverum (2024)

5 min

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

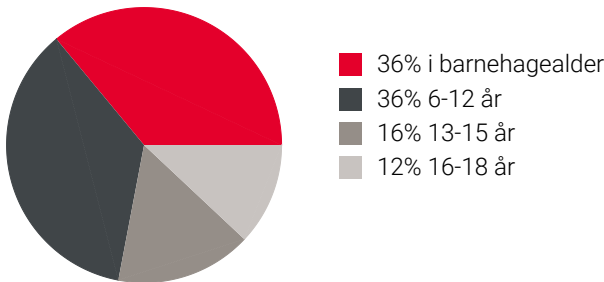
Kremmertorget Kjøpesenter

5 min
- 

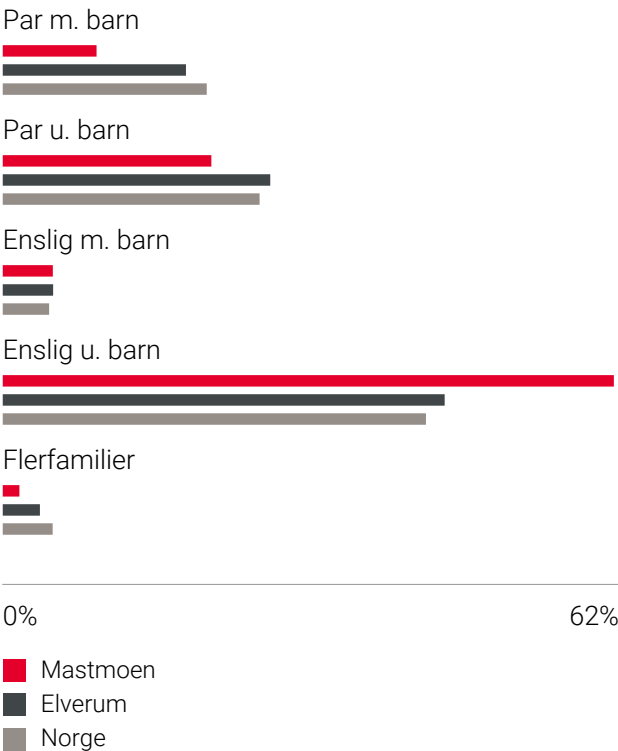
Boots apotek Kremmertorget

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

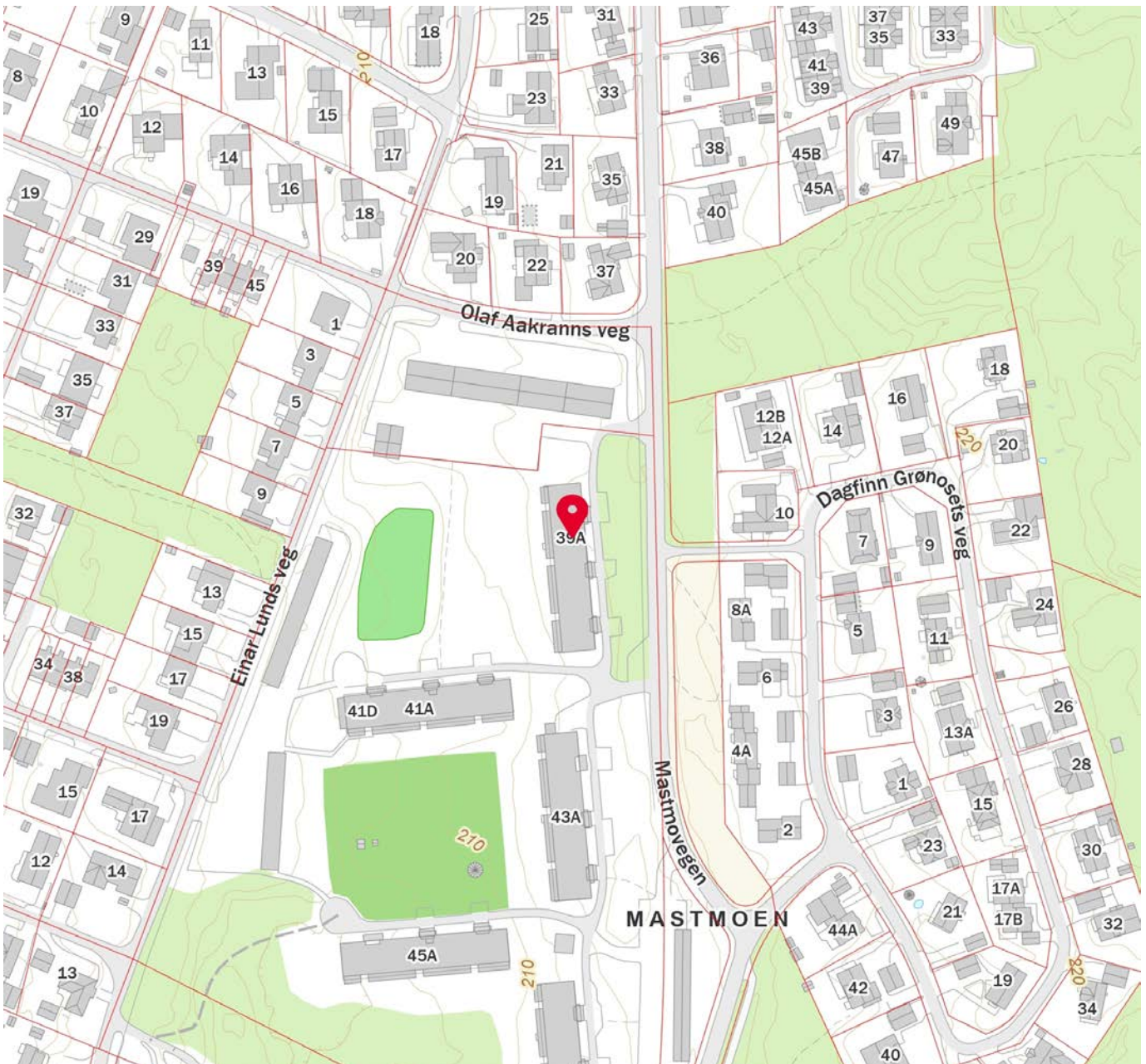
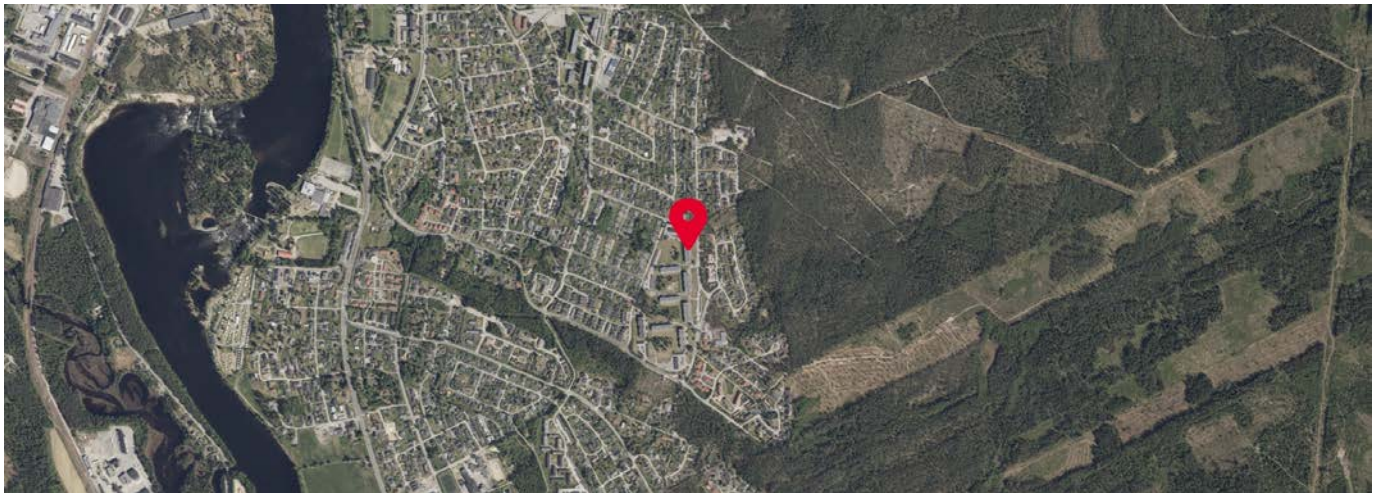


Familiesammensetning



Sivilstand

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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

**9. 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 8 900 kr

Selveierleilighet og rekkehus 11 900 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukselendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kunders primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Mastmovegen 39 C  
2414 ELVERUM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Marius Norum

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 465 04 951  
**E-post:** marius.norum@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre