

Slåttmyrvegen 35, 2406 ELVERUM

**Meget flott eiendom med solrik  
hjørnebeliggenhet mot marka!  
Pen enebolig med utleieleilighet  
og dobbeltgarasje m/lader.**



**aktiv.**



Eiendomsmegler

## Line M Strøm

**Mobil** 970 94 147

**E-post** line.strom@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 100 000,-  
**Omkostn.:** Kr 146 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 246 640,-  
**Selger:** Rune Wenneberg  
Christin Wenneberg

**Salgsobjekt:** Enebolig m/leilighet  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1998  
**BRA-i/BRA Total:** 188/257 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 1166.5 m<sup>2</sup>  
**Gnr./bnr.** Gnr. 13, bnr. 953

**Oppdragsnr.:** 1211230452

## Ditt nye hjem?

### Velkommen til Vestad og Slåttmyrvegen 35!

Stor, flott og vedlikeholdt enebolig med separat utleieleilighet godkjent som egen bruksenhet. Hoveddelen har en innholdsrik og god planløsning over to plan med store oppholdsrom, 2 soverom, bad, vaskerom og ekstra toalettrom. Leiligheten gir muligheter for skattefrie leieinntekter. Det er vannbåren gulvvarme i begge enhetene. Dobbeltgarasje på 44m<sup>2</sup> med elbil-lader og utvendig bod i bakkant. Frittliggende utebod på 19m<sup>2</sup>.

Dette er en flott eiendom med svært attraktiv beliggenhet i et barnevennlig nabolag på Vestad. Meget god beliggenhet på feltet da boligen ligger på en fin endetomt som grenser mot bymarka både mot syd og vest. Tomten er pent opparbeidet med belegningsstein og beplantning, samt stor hage med plen og solrike terrasser mot vest.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	19
Plantegning .....	46
Egenerklæringsskjema .....	49
Nabolagsprofil .....	54
Budskjema .....	64

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Arealer totalt**

BRA - i: 188 m<sup>2</sup>

BRA - e: 69 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 257 m<sup>2</sup>

TBA: 71 m<sup>2</sup>

### **Enebolig med leilighet**

1. etasje

BRA-i: 98 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Entré/gang, stue, kjøkken, vaskerom, 2 soverom, bad/rom og teknisk rom.

BRA-i: 56 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Leilighet med gang/entré, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom og vaskerom/teknisk rom.

TBA: 42 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Terrasser enebolig.

TBA: 24 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Terrasse leilighet.

BRA-e: 6 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Utvendig bod.

2. etasje

BRA-i: 34 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Gang, 2 soverom og toalettrom.

### **Garasje**

BRA-e: 44 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Garasje og utvendig bod.

### **Frittliggende utebod**

BRA-e: 19 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: 2 lagerrom.

TBA:5 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Terrasse frittliggende utebod.

### **Ikke målbare arealer**

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2. etasje. Ikke måleverdig areal (ALH) utgjør 12m<sup>2</sup>.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 1 166,5m<sup>2</sup>. Tomten er ganske flat og er pent opparbeidet. Asfaltert innkjøring og gårdsplass belagt med belegningsstein. Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning. Eiendommen er delvis innhegnet med gjerde.

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

### **Beliggenhet**

Dette er en flott eiendom med svært attraktiv beliggenhet i et barnevennlig nabolag på Vestad. Boligen ligger på en fin endetomt som gir en meget god beliggenhet på feltet. Beliggenheten på enden gjør at eiendommen grenser mot bymarka både mot syd og vest.

Nabolaget består av nyere eneboliger, tomannsboliger og leiligheter med beboere i alle aldre som gir en god puls i området. Lekeplasser og marka rett utenfor døren gjør nabolaget godt tilrettelagt for både liten og stor i familien. Nær nabolaget stopper bybussen og denne har forbindelse til de andre bydelene, samt skystasjonen.

Fra eiendommen er det kort avstand til barnehager, barneskole og matbutikker. Vestad er en spennende bydel under stadig utvikling og har blitt et senter for store kjeder innenfor biler, blomster, byggevarer, møbler og interiør. Dette gjør at du finner mye av det du trenger i nærområdet. I tillegg er det byggeaktiviteter med nye boliger i Slåttmyrbakken nord som ligger like ved.

For den friluftinteresserte er det mulig å starte dagens trim fra egen eiendom. Her kan du nyte egentid med en løpetur på myke skogsstier eller sitte på sykkelsetet og nyte godt av løypenettet innover marka. Like ved eiendommen er det oppkjørte skiløyper som på vinterstid strekker seg helt opp til Budor. Den mest populære familieturen på ski går inn til Djupmyrkoia. I tillegg er det lysløype i området med mye

aktivitet for barn og unge på vinteren. Området har flere friareal, samt balløkker - hvorav en er med kunstgress.

### **Bygningssakkyndig**

Sørli Takst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

#### **Enebolig med leilighet - Byggeår: 1998.**

Byggegrunn antatt med breelavsetning. På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering. Overvannsrør for takrennedløp. Støpt plate på mark og støpt ringmur. Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

Takflatene er tekket med betongtakstein. Antatt ifra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Helbeslått pipetopp. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Snøfangere. Isbordbeslag. Takstiger. Feieplattformer. Beslag i gradrenner.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med liggende panel og stående panel i gavlvegger. Synlig musebånd og lufting bak panel.

Hoveddel: Saltakkonstruksjon. Fabrikkerte w-takstoler. Undertak med trefiberplater. Himling isolert med mineralull. Delvis med sydde matter. Synlige gipsplater mot del med leilighet. Loft besiktiget fra luke i himling over vaskerom/teknisk rom i 1.etasje og åpning i knevegg i 2.etasje, begrenset besiktigelse muligheter av loft. Takkonstruksjon over hanebjelke i 2.etasje er ikke besiktiget. Kun deler av loft/takkonstruksjon er besiktiget i 2.etasje. Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyler. Eier opplyser: Tidligere vannlekkasje igjennom takteking/undertak i hoveddel. Skaden ble utbedret. Forsikringssak.

Del med leilighet: Saltakkonstruksjon. Utført med fabrikkerte w-takstoler. Undertak med trefiberplater. Himling isolert med mineralull. Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep. Overbygget takkonstruksjon over inngang til leilighet. Understøttet med tresøyle.

Vinduer med 2 lags isolerglass. Antatt ifra byggeåret.

Hoveddel: Malt ytterdør med glassfelt. Montert kodelås. Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1997. Terrassedør med 2 lags isolerglass. Antatt ifra byggeåret.

Del med leilighet: Malt ytterdør med glassfelt. Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2007.

Adkomst til terrasse fra stue i hoveddel: Ukjent fundamentering. Utført med terrassebord og levegg. Areal på ca. 19 m<sup>2</sup> ved stue. Adkomst til terrasse fra stue i leilighetsdel: Ukjent fundamentering. Utført med terrassebord, beiset- malt rekkverk og levegg. Areal på ca. 19 m<sup>2</sup> ved stue. Platting ved inngang til hoveddel. Platting ved inngang til leilighetsdel. Terrasseplatting på tomten. Utført med leegger og sittebenker. Bygget i ca.2021. Rustfri kum og ettgreps blandebatteri. Belagt med belegningsstein. Areal på ca. 17 m<sup>2</sup>.

#### **Garasje - Byggeår: 1998.**

Utvendig: Yttervegg kledd med liggende panel og stående panel i gavlveggene. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein. Taket er besiktiget ifra bakkeplan. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Malt panelt ytterdør. To stk leddporter med motorstyring.

Innvendig: Støpt gulv. Sokkel av lettklinkerblokker. Oppført i bindingsverk, usiolert. Utført med fabrikkerte takstoler. Undertak med trefiberplater. Lys og strøm.

Avvik: Avskalinger i gulv. Fuktmer nederst på plater til delevvegg mot bodrom. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier.

#### **Frittliggende utebod - Ukjent byggeår.**

Utvendig: Ukjent fundamentering. Yttervegger av laftepanel. Tilbygget del kledd med liggende panel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel. Taket er besiktiget ifra bakkeplan. Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyler. Terrasse ved inngang. Utført med rekkverk av treverk.

Innvendig: Trebjelkelag, uisolert. Gulvflater med tregulv og terrassebord. Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull. Tilbygget del er uisolert. Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak. Vindu med ettlags glass. Plassbygget ytterdør. Lys og strøm.

Avvik: Mangler takrenner og nedløp.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av .

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\* Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

\* Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder i undertak. Synlige spiker i undertak.

- \* Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2: Det er påvist fuktskjolder i undertak ved pipe.
- \* Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
- \* Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- \* Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid. Ujevne flisfuger.
- \* Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- \* Våtrom > 1.etasje. Del med leilighet. > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Fallforhold er ikke kontrollert på grunn av dusjkabinett. Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.
- \* Våtrom > 1.etasje. Del med leilighet. > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er påvist andre avvik: Sluk må rengjøres for inspeksjon. Ukjent utførelse.
- \* Våtrom > 1.etasje. Del med leilighet. > Vaskerom/teknisk rom > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.
- \* Våtrom > 1.etasje. Del med leilighet. > Vaskerom/teknisk rom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- \* Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet utifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.
- \* Kjøkken > 1.etasje. Del med leilighet. > Stue/kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- \* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Irr på kobberrør.
- \* Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- \* Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- \* Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan krevet tiltak) for følgende bygningsdeler-/



komponenter:

- \* Utvendig > Veggkonstruksjon: Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvitring.
- \* Innvendig > Overflater: Det er påvist bom og avskalinger i flisfuger ved ytterdør til leilighet. Enkelte glipper i laminatskjøter. Det er påvist bom i enkelte fliser i entré/gang. Ujevne flisfuger i teknisk rom.
- \* Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling: Ikke fuktsikre overflater i våtsonen over skyllekar.
- \* Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- \* Våtrom > 1.etasje. Del med leilighet. > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling: Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes.
- \* Kjøkken > 1.etasje. Del med leilighet. > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet utifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.
- \* Spesialrom > 2.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

- \* Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på ca. 25 mm innenfor en lengde på 2 m i gang i 2.etasje.

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 faglært.

Beskrivelse: Totalrenovering.

Arbeid utført av: YC Amundrud.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Se boligmappe.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Registrert på boligmappe.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Registrert i boligmappe.

Arbeid utført av: Svendsgård og Elverum elektro.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Montert i garasje.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nye terrassebord lagt selv på originalt rammeverk.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: 2 roms leilighet ca 60 m<sup>2</sup>.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Huset ble bygget som generasjonsbolig.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tilstandsrapport fra Juni 2024.

## **Innhold**

Eiendommen er bebygd med en enebolig med godkjent utleieleilighet, en dobbelgarasje med utvendig bod, samt en frittstående utebod.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, stue, kjøkken med utgang til terrasse, vaskerom med utgangsdør, bod/teknisk rom, 2 soverom og badrom.

2. etasje: Gang/trapperom, 2 soverom og toalettrom.

Utleieleiligheten har et bruksareal på 56m<sup>2</sup> og inneholder:

1. etasje: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til terrasse, soverom, bad/vaskerom og bod/teknisk rom.

Adkomst til utvendig bod på 6m<sup>2</sup> ved inngangspartiet til leiligheten.

Dobbeltgarasje på 44m<sup>2</sup> som består av garasje med elbil-lader og utvendig bod i bakkant.

Frittliggende utebod på 19m<sup>2</sup> som består av 2 lagerrom.

### **Standard**

#### **Enebolig med leilighet - Byggeår: 1998.**

Standard fra byggeåret, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### **Garasje - Byggeår: 1998.**

Standard fra byggeåret. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### **Frittliggende utebod - Ukjent byggeår.**

Standard fra byggeårene. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### **Innbo og løsøre**

\* Sentralstøvsuger.

\* Brann og tyverialarm tilkoblet Verisure (abonnement må evt. videreføres til kjøper).

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

### **Hvitevarer**

Både kjøkkenet i hoveddelen og leiligheten er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.

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

### **Parkering**

I dobbeltgarasje eller biloppstillingsplasser på egen gårdsplass. Garasjen har 2 stk elektriske leddporter. Montert elbil-lader, lys og strøm.

### **Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med

"moderat til lav" aktsomhetsgrad.

### **Diverse**

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 15.01.2015, 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 2035.

Feiing ble utført siste gang den 02.08.2012. Tilsyn ble sist gang utført den 04.12.2009, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

## Energi

### **Oppvarming**

Hoveddelen varmes opp med vannbåren gulvvarme, varmepumpe og elektrisitet. Luft-til-luft varmepumpe fra 2017 montert på vegg i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner i 2. etasje. Det er også pipeløp med mulighet for å installere vedovn om ønskelig.

Leiligheten varmes opp med vannbåren gulvvarme, samt vedfyring med vedovn i stuen.

Fordelerstokk til vannbåren gulvvarme montert på bod/teknisk rom i hoveddelen og bod/teknisk rom i leiligheten. Montert nye ventiler, fordelerstokk og trådløst system i 2011.

### **Energikarakter**

D

### **Energifarge**

Gul

### **Info energiklasse**

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

# Økonomi

## Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 100 000

## Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 32 605,57,- for 2024.

For 2024 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- \* Fasteledd bolig vann: Kr. 627,50,-
- \* Stipulert forbruk vann (grunnlag: 234 kubikk): Kr. 4 776,52,-
- \* Fasteledd bolig kloakk: Kr. 728,75,-
- \* Stipulert forbruk kloakk (grunnlag: 234 kubikk): Kr. 5 662,80,-
- \* Grunngelybr renovasjon (2 gebyrer): Kr. 4 010,-
- \* Restbeholder 240L: Kr. 3 874,-
- \* Papirbeholder 140L: Kr. 0,-
- \* Glass/metallemballasje 140L: Kr. 0,-
- \* Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 536,-
- \* Eiendomsskatt: Kr. 12 390,-

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

## Formuesverdi primær

Kr 1 312 666,- per 31.12.2022.

## Formuesverdi sekundær

Kr 4 988 131,- per 31.12.2022.

## Tilbud lånefinansiering

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

# Offentlige forhold

## **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 13, bruksnummer 953 i Elverum kommune.

## **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Det er ellers ingen kjente, tinglyste heftelser (dokument) som skal følge med eiendommen.

## **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg bolig med leilighet i 2007.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasje eller frittstående utebod. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest.

Det er mottatt godkjente byggetegninger på eneboligen, garasjen og frittstående utebod. Innholdet i disse synes å være i samsvar med dagens bruk.

## **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for de private stikkledningene.

## **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplaner for "Grindalsmoen V" fra 1995 og 1997.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Elverum byområde fra 2019, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse (1 151m<sup>2</sup>) og grønnstruktur (16m<sup>2</sup>). Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsone H120\_3 (område for grunnvannsforsyning).

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

## **Adgang til utleie**

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Eiendommen står i matrikkelen registrert som en enebolig med leilighet og 2 bruksenheter.

Leiligheten er per salgsoppgavedato utleid. Med mindre annet avtales, overtas

salgsobjektet med de leieforhold som fortsatt er gjeldende per overtakelse. Selger og kjøper har i fellesskap ansvar for å endre disposisjonsrett til eventuelle depositumskonti og avregne leieinntekter seg imellom.

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.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke kjent med at det hviler odel på eiendommen.

## 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**

5 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

127 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 100 000))

146 640,- (Omkostninger totalt)

5 246 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 146 640

#### **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 dekningsalg 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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 1,6% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markedsføring og foto (kr 17.900,-) samt innhenting av opplysninger (kr 10.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Oppdragsansvarlig**

Line M Strøm  
Eiendomsmegler  
[line.strom@aktiv.no](mailto:line.strom@aktiv.no)  
Tlf: 970 94 147

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

### **Salgsoppgavedato**

25.07.2024



Velkommen til Vestad og Slåtmyrvegen 35!



Dette er en flott eiendom med svært attraktiv beliggenhet i et barnevennlig nabolag på Vestad. Meget god beliggenhet på feltet da boligen ligger på en fin endetomt som grenser mot bymarka både mot syd og vest.



Tomten er pent opparbeidet med belegningsstein og beplantning, samt stor hage med plen og solrike terrasser mot vest.



Dobbeltgarasje på 44m<sup>2</sup> som består av garasje med elbil-lader og utvendig bod i bakkant.



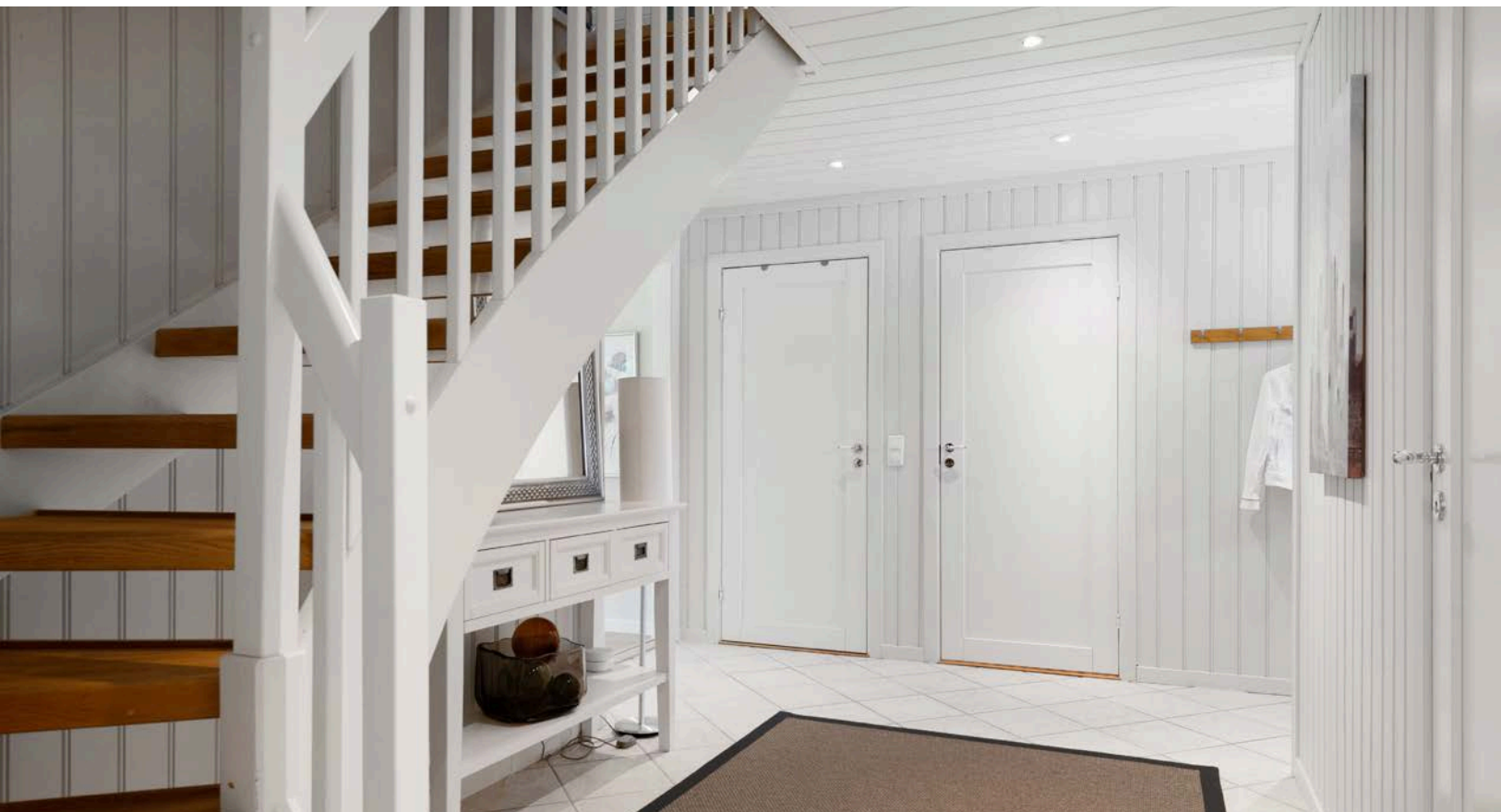
Stor, flott og vedlikeholdt enebolig med separat utleieleilighet godkjent som egen bruksenhet.



Du ønskes velkommen inn via et hyggelig overbygget inngangsparti med terrasseplattning. Praktisk med kodelås montert på ytterdøren.



Når du entrer boligen kommer du inn i en stor, lys og praktisk entré med god oppbevaringsplass i garderobeskap.



Entréen har god standard med lyse fliser på gulv med vannbåren gulvvarme, lysmalt panel på veggene og downlights i himlingen.



Gangen fungerer som et knutepunkt i boligen med adkomst til både stuen, kjøkkenet, 2 soverom og baderommet.



Det er vannbåren gulvvarme som sørger for god varme i både hoveddelen og leiligheten.



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



Stuen har flere store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, samtidig som det ikke er innsyn og frodig utsyn mot marka.





Stuen er romslig og kan enkelt innredes med ulike soner og sittergrupper.



I tillegg til vannbåren gulvvarme er det montert luft-til-luft varmepumpe fra 2017 på vegg i stuen.



Ditt nye hjem?



Boligen har et lyst og pent spisekjøkken med utgang til solrik terrasse og hage.



På kjøkkenet er det plass til et spisebord som gjør at også kjøkkenet blir et naturlig oppholdsrom og samlingspunkt.



Fra kjøkkenet har du utgang til en fin og solrik vestvendt terrasse på ca. 19m<sup>2</sup>.



Terrassen har terrassebord på gulv og god plass til sittegruppe etter eget ønske. Det er montert både markise og varmelampe.



Fantastisk flott beliggenhet med frodige bymarka rett utenfor hagen!



Fra terrassen har du videre adkomst til stor hage opparbeidet med plen.



I hagen er det en utrolig flott uteplass som ble bygget i ca. 2021. Terrassen har plassbygde sittebenker, bål plass, legger og barløsning med vask. Dette er uten tvil den perfekte plassen for lange og late sommerdager!



I hagen er det også en frittliggende utebod på 19m<sup>2</sup> som består av 2 lagerrom.



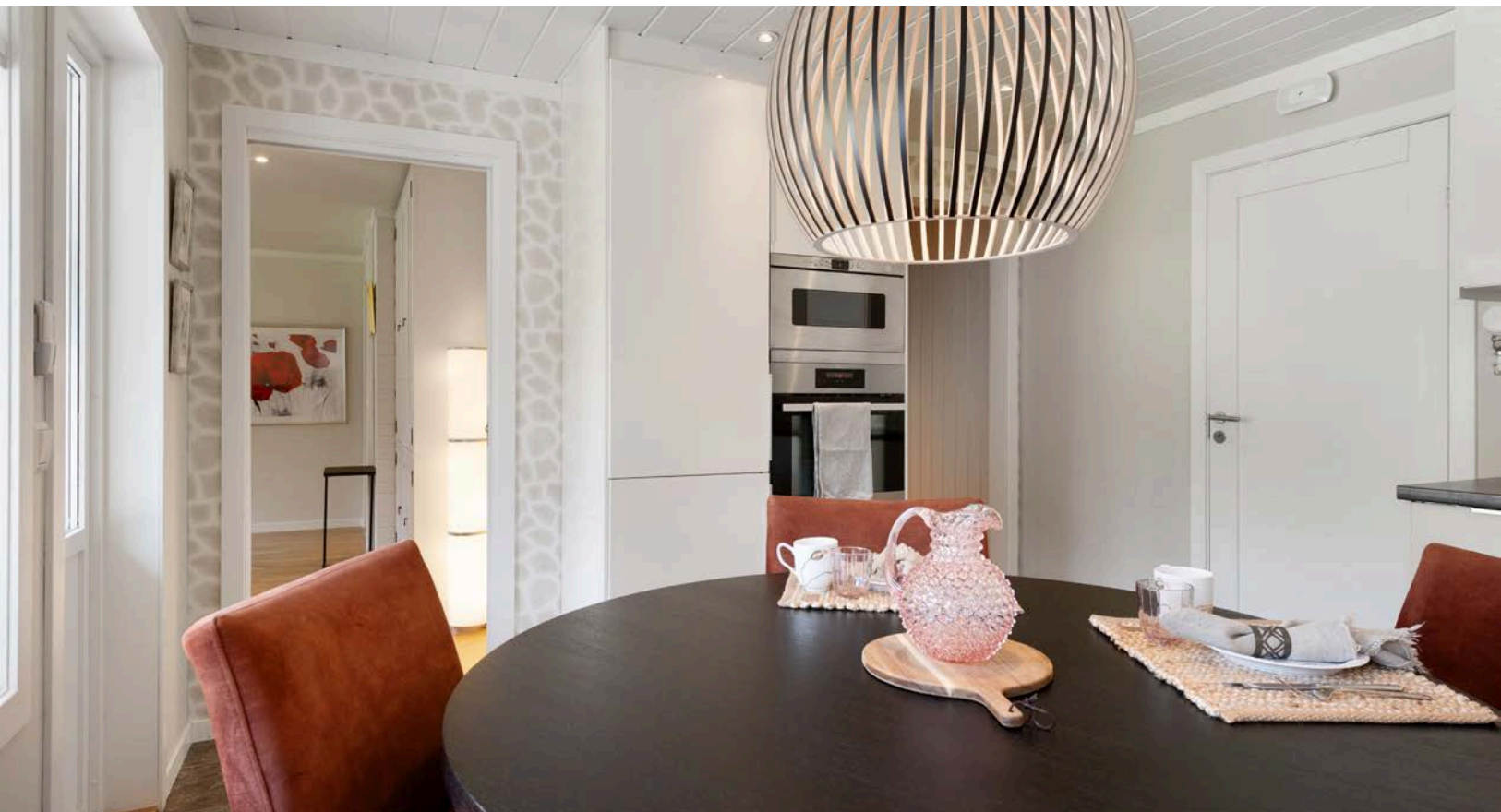
Terrassen og hagen vender mot vest som sørger for gode solforhold til sent på kveld.



Her er det god boltringsplass for både to- og firebeinte!



Nyere og moderne Ikea-kjøkken med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.



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





Innredningen har hvite glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Praktisk med glassplater i benkeryggen og belysning under overskapene.



Hoveddelen inneholder totalt 4 soverom hvorav 2 ligger i boligens 1. etasje.



Stort og innbydende hovedsoverom med god oppbevaringsplass i stor skyvedørsgarderobe.



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



Boligen har et flott baderom som ble pusset opp av firma i 2015. Baderommet har moderne fliser på gulv og vegger, vannbåren gulvvarme, downlights i himlingen og mekanisk avtrekk.



Baderommet er også utstyrt med romslig dusjhjørne med innfellbare glassdører og både hånd- og regnfallsdusj, samt vegghengt toalett.



Moderne baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, vegghengt speilskap med integrert belysning over.



Vi tar turen opp til boligens 2. etasje som inneholder gang/trapperom, 2 soverom og et toalettrom.



I tilknytning til soverommene i 2. etasje har du et praktisk ekstra toalettrom med vinylbelegg på gulv og mekanisk avtrekk.



Soverom 3 er et lyst og fint rom av generøs størrelse. Soverommet har to store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.



Soverom 4 er et lyst og hyggelig rom med god plass til både seng, kontorpult og kommoder.



Boligen har også et lyst og praktisk separat vaskerom med egen utgangsdør.

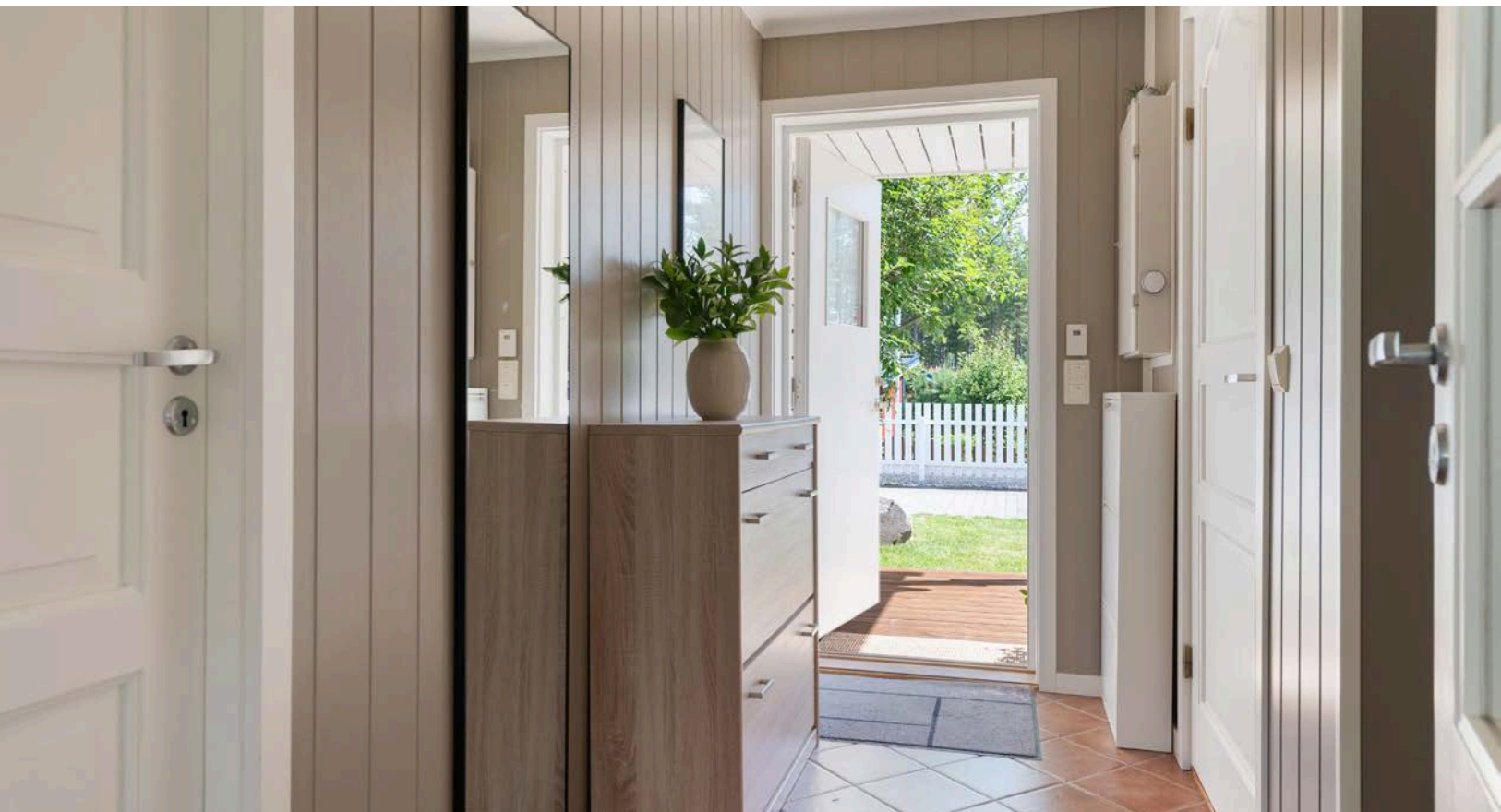


Boligen ligger på en fin endetomt som gir en meget god beliggenhet på feltet. Beliggenheten på enden gjør at eiendommen grenser mot bymarka både mot syd og vest.





Separat leilighet som gir gode muligheter for skattefrie leieinntekter. Leiligheten har et eget overbygget inngangsparti med adkomst til en utvendig bod på 6m<sup>2</sup>.



Lar et bruksareal på 56m<sup>2</sup> og inneholder: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til terrasse, soverom, bad/vaskerom og bod/teknisk rom.



Leiligheten holder en gjennomgående god og moderne standard. Det er åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til terrasse.



Det er vannbåren gulvvarme og en koselig vedovn i stuen.



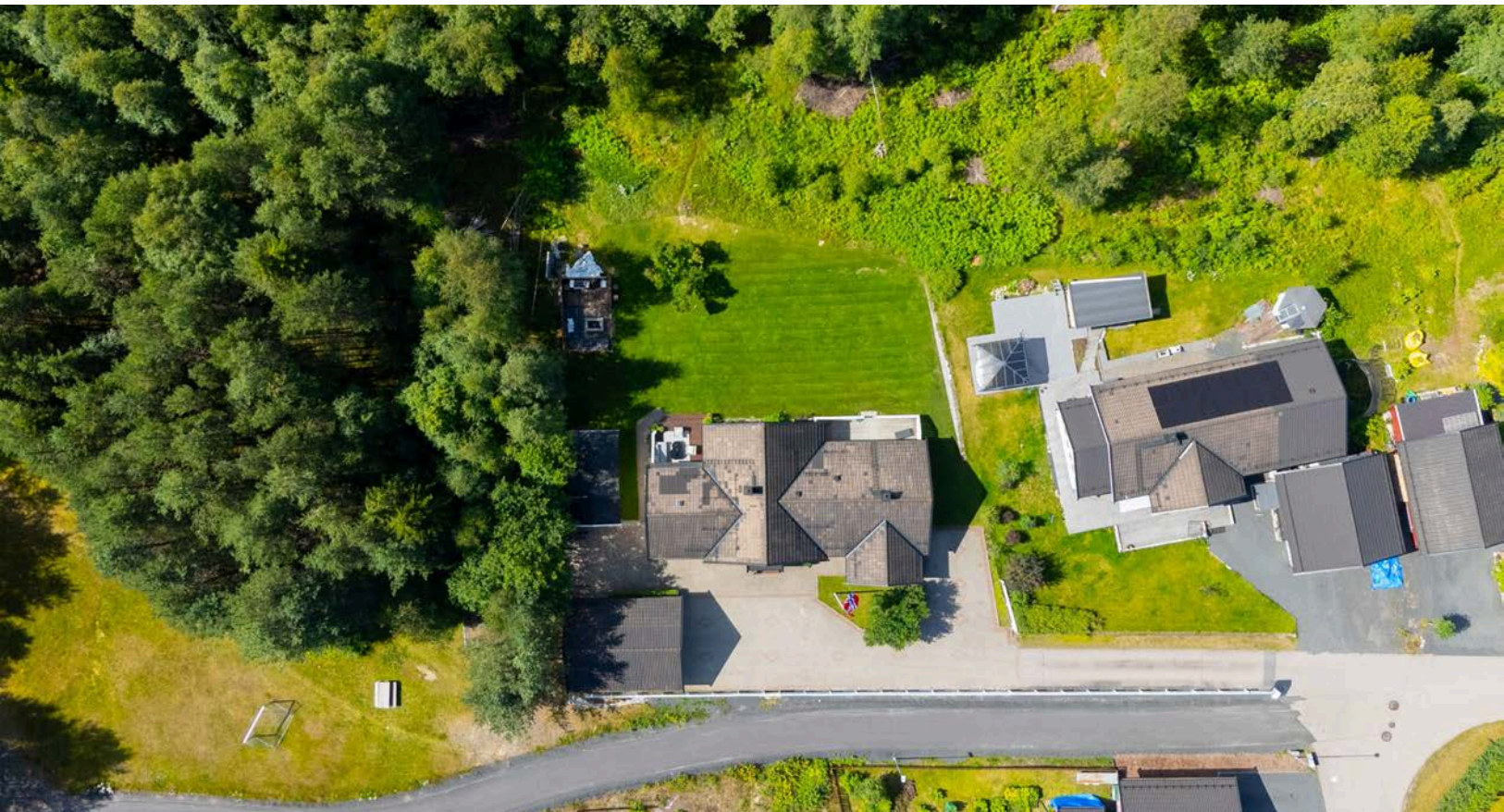
Nyere kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.



Leiligheten har også en fin og solrik vestvendt terrasse på ca. 19m<sup>2</sup>.



Dette er en flott eiendom med svært attraktiv beliggenhet i et barnevennlig nabolag på Vestad.



Lekeplasser og marka rett utenfor døren gjør nabolaget godt tilrettelagt for både liten og stor i familien.



Fra eiendommen er det kort avstand til barnehager, barneskole og matbutikker.



Vestad er en spennende bydel under stadig utvikling og har blitt et senter for store kjeder innenfor biler, blomster, byggevarer, møbler og interiør. Dette gjør at du finner mye av det du trenger i nærområdet.

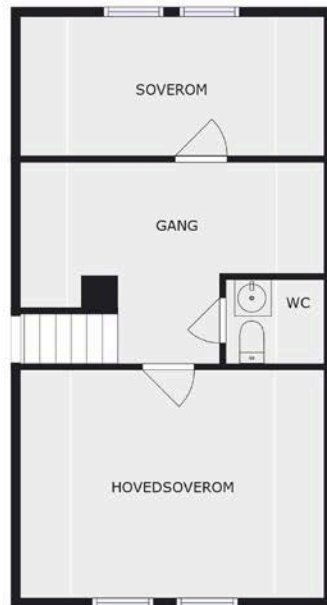
# 1. etasje



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.

# 2. etasje



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



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Elverum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1211230452	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Christin Wenneberg	Rune Wenneberg
<b>Gateadresse</b>	
Slåttmyrvegen 35	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
ELVERUM	2406
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2007
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1211230452

## 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

Initialer selger: CW, RW

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering
Arbeid utført av	YC Amundrud

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Se boligmappe
-------------	---------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse	Registrert på boligmappe
-------------	--------------------------

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

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Registrert i boligmappe
Arbeid utført av	Svendsgård og Elverum elektro

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse	Montert i garasje
-------------	-------------------

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid 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   
 Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 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

Document reference: 1211230452

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1211230452

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christin Wenneberg	0dd31dfcc8a4ce1dd2ec2393e63ba0e2feaf1c1f	17.07.2024 14:42:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Wenneberg	5d6aa358089eb458d753ce93e1fb893ebc72cef0	17.07.2024 14:37:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211230452

- 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>

# Slåttmyrvegen 35

Nabolaget Grindalsmoen - vurdert av 25 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Slåttmyrvegen Linje B62, 819	3 min 0.3 km
Elverum stasjon Linje R60	7 min 4 km
Oslo Gardermoen	1 t 11 min

## Skoler

Vestad skole (1-7 kl.) 232 elever, 15 klasser	5 min 2.3 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 624 elever, 50 klasser	8 min 4.3 km
Terningen Arena	5 min
Elverum videregående skole 800 elever	8 min 4.8 km

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

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Kvalitet på skolene

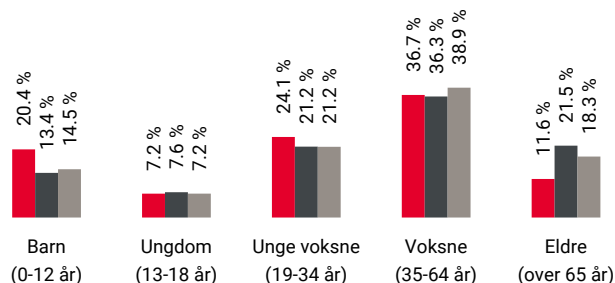
Bra 74/100



## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager


Vestad barnehage (1-5 år) 40 barn	15 min 1.2 km
Espira Nordmo barnehage (0-5 år) 81 barn	23 min 1.9 km
Sorenskrivergården barnehage (1-5 år) 77 barn	8 min 5.4 km


## Dagligvare

Rema 1000 Elgen Post i butikk	4 min 2.5 km
Kiwi Grindalsmoen PostNord	5 min 2.9 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



### Støynivået


Lite støynivå 96/100





### Trafikk

Lite trafikk 90/100

## Sport

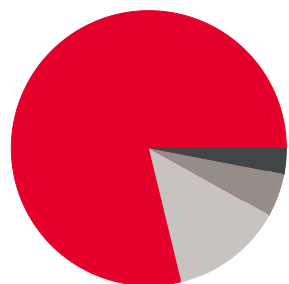
 Bakkevn. ball-plass 24 min   
Ballspill 2 km

 Vestad skole 5 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 2.3 km

 Family Sports Club Terningen Arena 5 min 

 Sprek365 Elverum 7 min 

## Boligmasse



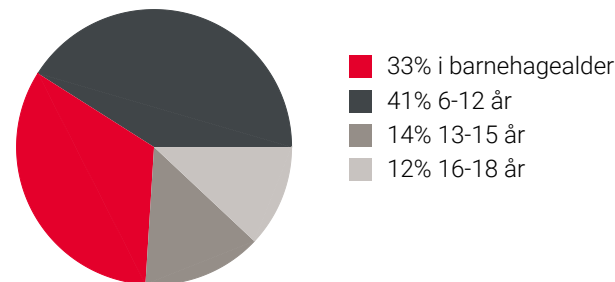
■ 78% enebolig  
■ 3% rekkehus  
■ 5% blokk  
■ 13% annet

## Varer/Tjenester

 AMFI Elverum 8 min 

 Apotek 1 Elverum 8 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



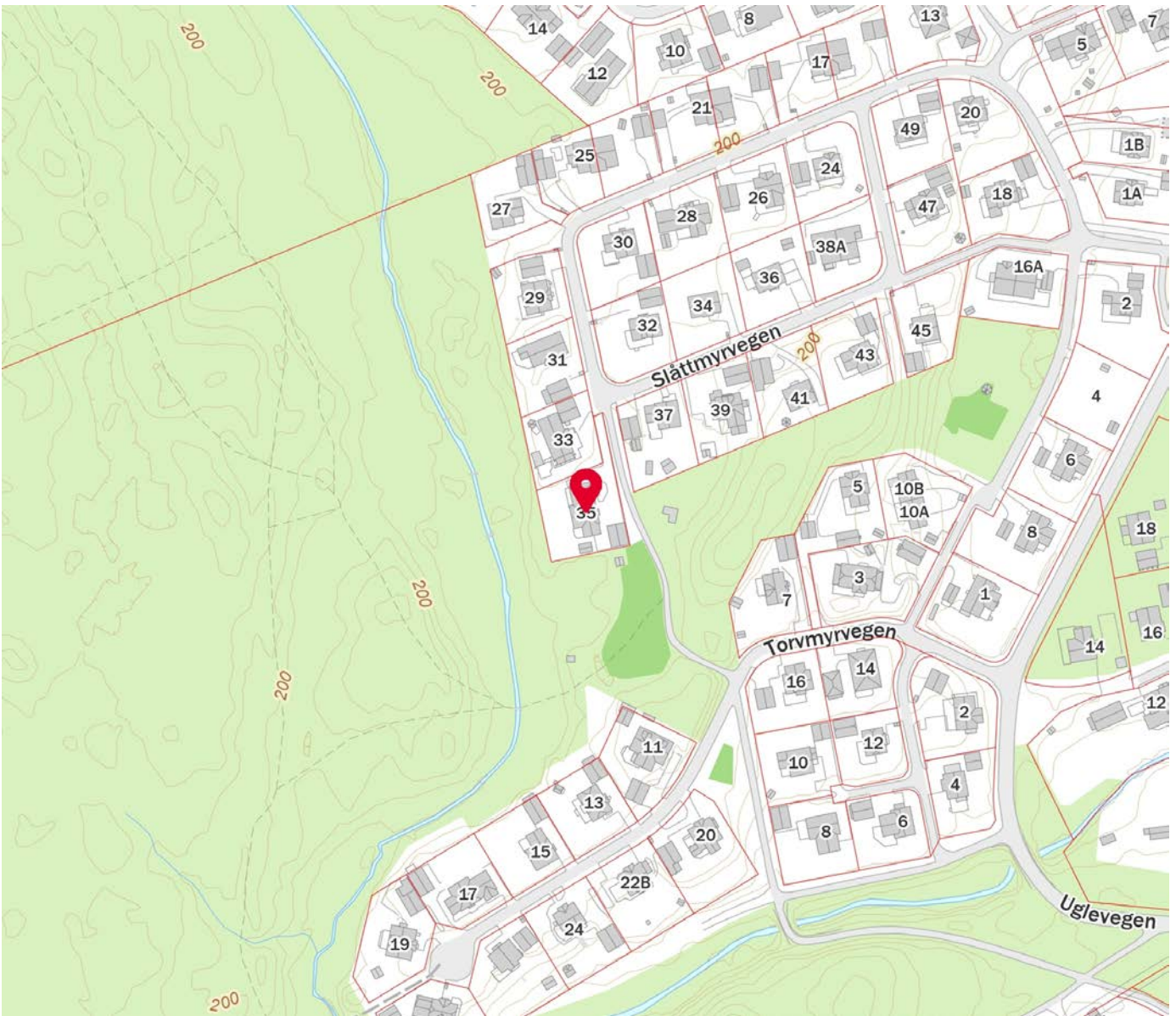
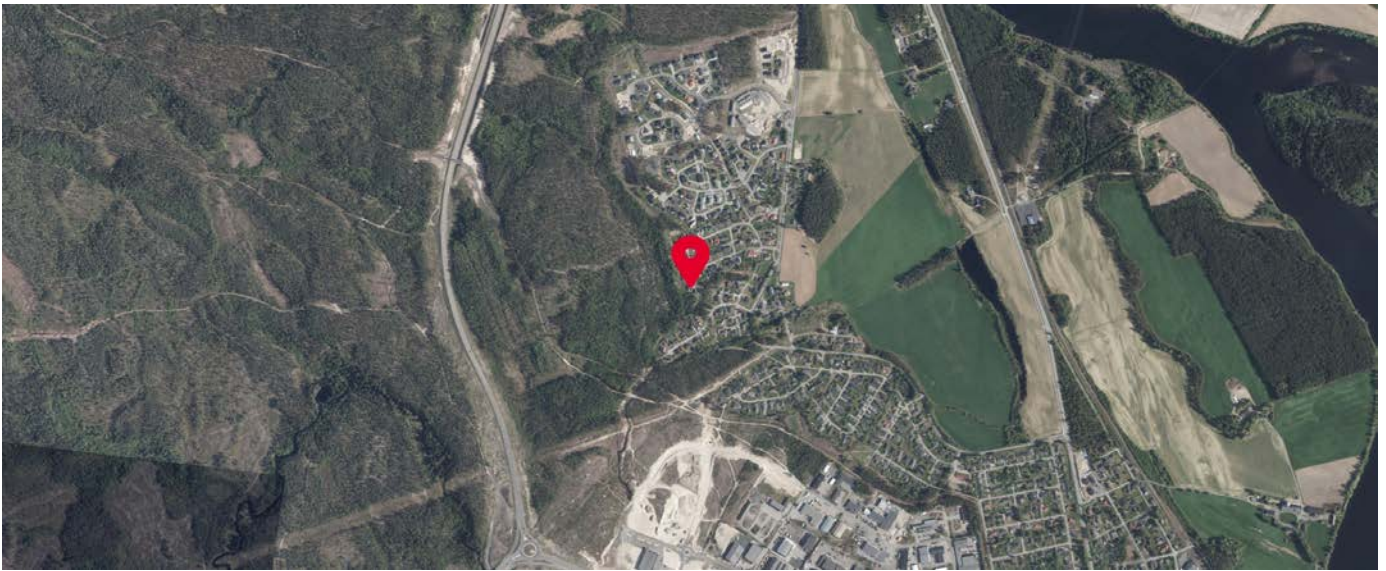
0% 45%

■ Grindalsmoen  
■ Elverum  
■ Norge

## Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

**9. AVTREKKSVENTILATORER** 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Slåttmyrvegen 35  
2406 ELVERUMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Line M Strøm

Oppdragsnummer: 1211230452

Telefon: 970 94 147  
E-post: line.strom@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

25.07.2024

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

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

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

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

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre