



aktiv.

Gneisvegen 34 (T5), 2413 ELVERUM

**Flott og innflytningsklar enebolig
fra 2024. Dobbelgarasje på 36
kvm. Kort vei til barnehage,
barneskole og dagligvare!**



Eiendomsmegler/Daglig leder

Espen Strøm

Mobil 415 60 500

E-post espen.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 400 000,-
Omkostn.: Kr 55 775,-
Total ink omk.: Kr 5 455 775,-
Selger: Älvsbyhus Norge AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total 151/187 kvm
Gnr./bnr. Gnr. 31, bnr. 1486
Oppdragsnr.: 1211240361

Ditt nye hjem?

Velkommen til Smedstadtoppen!

En helt ny og flott enebolig fra 2024 klar for innflytning. Boligen har en god planløsning med alt på én flate med bla. 2 stuer, 3 soverom, 2 badrom og eget vaskerom. Oppvarming med vannbåren varme via radiatorer. Stort og flott kjøkken med god plass og fullt utstyrt med medfølgende hvitevarer. Gjennomgående god og moderne standard fra 2024 gjør at du kan flytte rett inn helt ny og ubrukt bolig. Eiendommen er også bebyggt med en dobbeltgarasje på 36 m².

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

Boligen har energikarakter A, noe som gir muligheter for Grønt Boliglån.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	31
Endelig ordrebekreftelse	37
Leveransebekreftelse	42
Fargepalett Smedstadtoppen	44
Hekk	45
Energiattest	46
Budskjema	64

Om eiendommen

Om boligen

Standard/byggemåte/leveranser

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

Arealer totalt

BRA - i: 151 m²

BRA - e: 36 m²

BRA totalt: 187 m²

TBA: 4 m²

Enebolig

BRA-i: 151 m²

Beskrivelse: Éntre/gang, kjøkken/stue/spisestue, vaskerom/teknisk rom, to bad, tre soverom og walk-in-closet.

TBA: 4 m²

Beskrivelse: Overbygget inngangsparti.

Garasje

BRA-e: 36 m²

Beskrivelse: Dobbeltgarasje.

Arealmålinger

Ovennevnte arealer er hentet fra vedlagte arealmålingsrapport, utført av Sørli Takst AS, og hvor disse arealmålingene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen(e) ble

målt.

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.

BRA-b (innglasset balkong mv.) - Bruksareal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e).

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

Tomten

Eiertomt på ca. 714 m². Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel/gårdsplass.

Det er også lagt asfalt inn i garasjen. Tomten er levert med vekstjord i tomtegrenser med tilsådd gress. Kjøper må selv sørge for å følge opp plenen videre.

Som en del av leveransen skal leveres Alperips hekkeplanter. Hekken leveres som barrotsplanter med leveranse i mai/juni. Kjøper må selv plante og stelle hekken. Det vil bli sendt ut informasjon om tidspunkt for leveranse og veiledning i god tid før levering av planter. Det vil bli satt opp tomtpinner itomtegrensene. Hekken skal plantes midt på tomtegrensene. Eventuelle planter som ikke overlever må erstattes av kjøper.

Erstatningsplanter kan bestilles av kjøper på hekkplanter.no. Jamfør vedlagt beplantningsplan for hekk, blir beplantning øverst i skråningen mot vest.

Beliggenhet

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

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

Boligens nærhet til bymarka, hvor du vil finne utallige muligheter for turer og rekreasjon gjør at du enkelt kan nyte Svartholtet sine turstier som strekker seg i et stort løypenett og oppkjørte skiløyper på vinterstid. Den mest populære turen i vintersesongen går til Svenkerudvollen, hvor det er salg og servering av bla. kaffe, kakao og vafler. Det er også kort avstand til Stavåsen hvor det ligger en flott lysløype, med mye aktivitet for barn og unge. Her arrangeres også Elverumstrimmen på sommerhalvåret som er populær for både små og store i familien.

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

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

I garasje eller biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Radonmåling

Tilfredstillende radonmåling er utført av Älvsbyhus i boligen før overtagelse.

Innbo og løsøre

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

Huseierforening, driftsforening og realsameie

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

Huseierforeningens formål er å forvalte og vedlikeholde Smedstadtoppen 3 Fellesareal med alle tekniske innretninger og utstyr, grøntarealer, beplantning, veier, belysning, kabelanlegg og ledningsanlegg frem til forgreningspunktet til hver tomt, møteplasser og fellesinnretninger av enhver art. Smedstadtoppen 3 Huseierforening har pliktig medlemskap i Smedstadtoppen Driftsforening. Driftsforeningen skal forvalte de områdene som er felles for alle delfelt på Smedstadtoppen. OBOS er engasjert som forretningsfører for både huseierforeningene og driftsforeningen.

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

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme via radiatorer og elektrisk komfortvarme i hovedbad.

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

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

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

Energikarakter

A

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Info kommunale avgifter

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

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

Renovasjon faktureres direkte fra det interkommunale renovasjonsselskapet SØIR og feie- og tilsynsgebyr faktureres direkte fra Midt-Hedmark brann- og feievesen. Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunke(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info formuesverdi

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 31, bruksnummer 1486 i Elverum kommune. I tillegg vil eiendommen få en ideell 1/61-del av realsameiet som per i dag består av gnr. 31, bnr. 1398, gnr. 95, bnr. 179 og 181 (skal sammenføres til én matrikkel og realkobles mot alle tomtene på delfeltet).

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

- * Rettigheter iflg. skjøte, tingyst den 05.02.1807, dagboknummer 900001.
Rettighethaver: Elverum innbyggere på nybyggerplasser. Bl.a. bestemmelser om skogsrett. Inn tatt i Kongeskjøte.
- * Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 12.10.1936, dagboknummer 902525.
Rettighethaver: Elverum kommune.
- * Erklæring/avtale, tinglyst den 04.03.1969, dagboknummer 1048. Rettighethaver: Televerket. Bestemmelser om telefonledninger / stolper / kabler / grøfter m.v.
- * Erklæring/avtale, tinglyst den 04.03.1969, dagboknummer 1051. Rettighethaver: Televerket. Bestemmelser om telefonledninger / stolper / kabler / grøfter m.v.
- * Erklæring/avtale, tinglyst den 12.05.1969, dagboknummer 2217. Rettighethaver: Televerket. Bestemmelser om telefonledninger / stolper / kabler / grøfter m.v.
- * Erklæring/avtale, tinglyst den 07.07.1977, dagboknummer 4419. vedr. ødelagt skog ved skogbrann 30.06.1976. Inneholder div. bestemmelser.
- * Erklæring/avtale, tinglyst den 22.10.1981, dagboknummer 6097. Rettighethaver: Elverum E-verk. Bestemmelse om trafostasjon/kiosk.
- * Erklæring/avtale, tinglyst den 22.10.1981, dagboknummer 6803. Rettighethaver: Elverum E-verk. Bestemmelse om trafostasjon/kiosk.
- * Skjønn, tinglyst den 07.03.1989, dagboknummer 1318. eksproprian GLB. Østerdalsskjønnet.
- * Erklæring/avtale, tinglyst den 24.10.2001, dagboknummer 5899. Om engangsinnløsning av årlig erstatningsbeløp Takst 1992. Engangsutbet. kr 2.282,-. Eksproprian Hedmark Energi AS.
- * Bestemmelse om veg, tinglyst den 11.02.2015, dagboknummer 123553.
Rettighetshaver: Gnr. 31, bnr. 1 i Elverum kommune.
- * Jordskifte, tinglyst den 03.08.2016, dagboknummer 700611. Sak nr.: 15-197795REN-JHAM Sagåa-Prestmyra.
- * Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 03.05.2019, dagboknummer 499724.
Rettighetshaver: EIDSIVA NETT AS. Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler. Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg.
- * Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening, tinglyst den 17.04.2024, dagboknummer 1335016.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg bolig den 29.08.2024. Det ble også utstedt ferdigattest for oppføring av garasje den 10.09.2024.

Det er mottatt byggetegninger både på boligen og garasjen. 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 mindre reguleringsendring for "Smestadtoppen" fra 2023. Reguleringsformål for eiendommen er frittliggende småhusbebyggelse. Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan for Elverum byområde fra 2019, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse.

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

Adgang til utleie

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

Konsesjon/odel

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 28.08.2024. Garanti etter bustadoppføringsloven §12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantienskal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

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

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper

rådfører seg med megler eller en fagkyndig før det legges inn bud. Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut i fra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10.000,- (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Dersom budgiver har ønske/krav knyttet til overtakelsestidspunktet, skal dette angis i kjøpetilbudet. Skjøte sendes for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning i forbrukerforhold

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

budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 400 000 Pris

Omkostninger

15 100,- Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt)

2 800,- Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg)

6 385,- Eierskiftegebyr til forretningsfører

30 250 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

55 775 Omkostninger totalt

5 455 775 Totalpris. inkl. omkostninger

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Tilbud lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på kr 53 750,- per solgte enhet i prosjektet. Prisen er inklusive mva.

Ansvarlig megler

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

Meglerforetaket

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS (org.nr. 913 682 122)
Storgata 15, 2408 Elverum
Tlf: 624 31 420

Salgsoppgavedato

10.09.2024. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.



Du ønskes velkommen inn via et hyggelig overbygget inngangsparti med en terrasseplattning på ca. 4 kvm.



Som en del av leveransen på Smedstadtoppen 3 tomt 1-7 og 24-29 leveres Alperips hekkeplanter.



Når du entrer boligen kommer du inn i en lys og romslig entré med innfelte downlights i himlingen.



Videre kommer du inn i en stor og lys stue i en fin og sosial åpen løsning med kjøkkenet.



Boligen holder en gjennomgående god og moderne standard fra 2024 - her kan du flytte rett inn i helt nytt og ubrukt hjem!



Boligen har en praktisk og innholdsrik planløsning på én flate med flere fine oppholdsrom, 3 soverom, 2 bad og eget vaskerom.



Lyst og pent kjøkken fra 2024 med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet er fullt utstyrt med hvitevarer som medfølger i handelen.



Innredningen har hvite profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Praktisk med flisimitasjonsplater i benkeryggen og belysning under overskap.



Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte stekeovn og mikrobølgeovn i høyskap, nedfelt platetopp, avtrekksvifte, stor kjøleskap og frysenskap.



Boligen har en ekstra stor og flott stue som er naturlig delt opp i to ulike soner.



Den første delen fungerer ypperlig som en spise-stue med god plass til et stort spisebord.



Stuen har store vindusflater mot hele tre ulike himmelretninger som sørger for rikelig med naturlig lys.



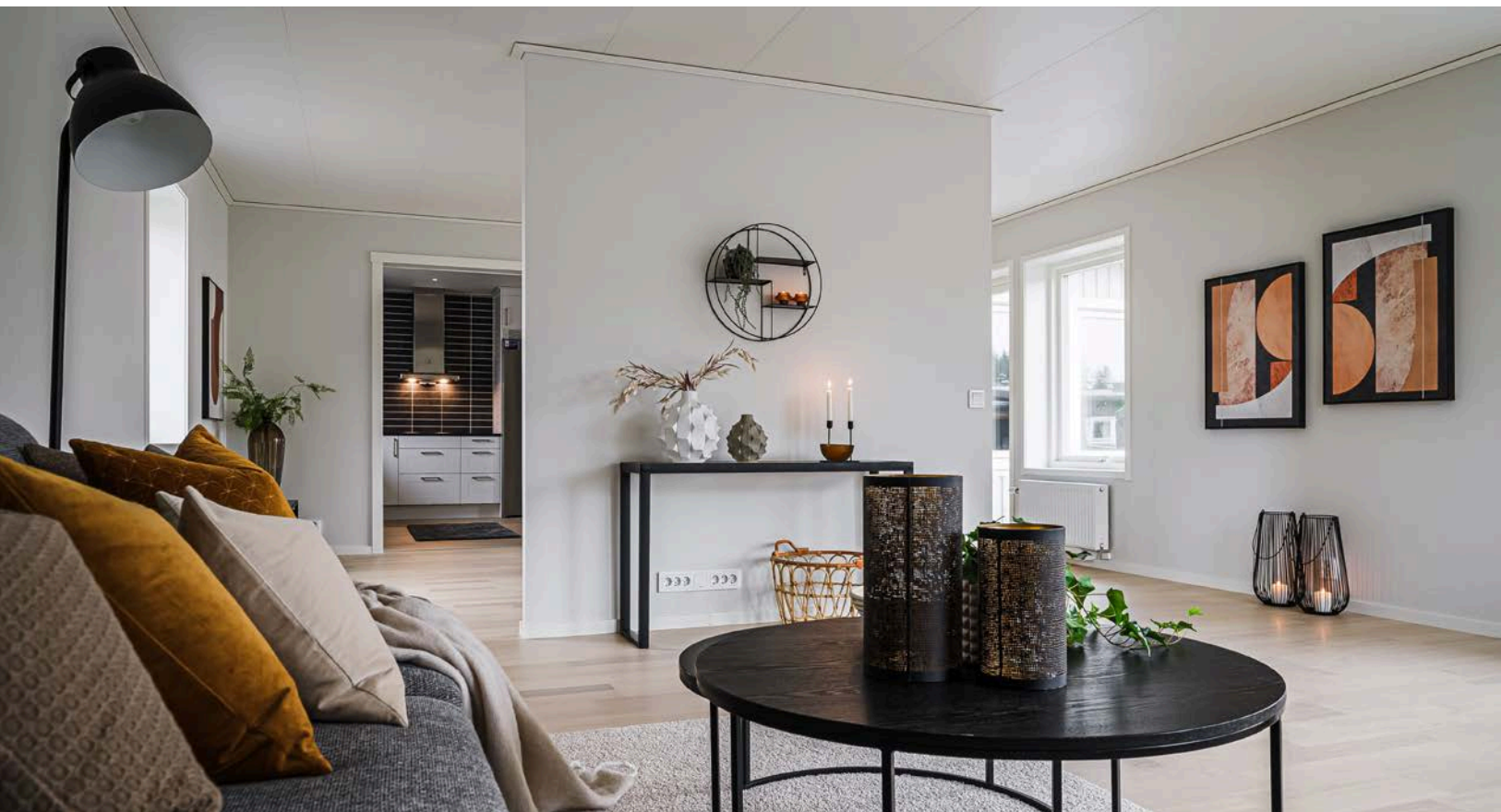
Alle vinduene i boligen har 3-lags glass og fine brede vinduskarmer.



God og moderne standard fra 2024 med pent enstavs gulv, glatte lysmalte overflater og skjult elektrisk anlegg.



Boligen holdes god og lun på vinterstid med vannbåren varme via radiatorer.



I stuen har du god plass til stor sofagruppe med salongbord, tv-benk og annet ønskelig møblement.



Ditt nye hjem?



Boligens ventilasjonssystem sørger for et godt inneklima.



Stort, lyst og innbydende hovedsoverom med utgang til uteplassen.



Boligen inneholder totalt 3 soverom.



Hovedsoverommet er tilknyttet et praktisk walk-in-closet med gode lagringsmuligheter.



De to andre soverommene er lyse og fine rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Moderne baderom 1 fra 2024 med belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på veggene, downlights i himlingen og balansert ventilasjon. Håndklehenger med vannbåren varme.



Baderom 2 er også et helt nytt og ubrukt baderom fra 2024 med moderne standard.



Boligen har også et praktisk vaskerom/teknisk rom utstyrt med innredning med nedfelt kum. Avtrekksvarmepumpe med varmtvannsbereider for oppvarming av varmt tappevann og vannbåren varme.



Både fra stuen og hovedsoverommet er det dør ut til en solrik, grusbelagt uteplass.



Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel.



Praktisk dobbelgarasje med asfaltert gulv innvendig.



Det er også kort vei til fine turområder i Stavåsen fra eiendommen, hvor det også er oppkjørte skiløyper på vinterstid.

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Produktionsorder

Siste endring: 2024-03-01 09:28:14

Kunde: Älvsbyhus Norge AS

Tilvalgsnr	Antall	Tilvalg
10-0055	1,00 pkt	Spotlights i hall Innfelt, LED spotlights – dimmbare – i hall i henhold til fastsatt tegning. Dekkboks til trafo monteres synlig på vegg i passasje på husmodellen Regina.
10-0056	1,00 pkt	Spotlights i kjøkken Innfelt, LED spotlights – dimmbare – i kjøkken i henhold til fastsatt tegning.
10-0059	1,00 pkt	Spotlight i bad 4,9 Innfelt, LED spotlights – dimmbare – i bad i henhold til fastsatt tegning. Takarmatur utgår.
10-0062	1,00 pkt	Spotlight i bad 6,4 Innfelt, LED spotlights – dimmbare – i bad i henhold til fastsatt tegning. Takarmatur utgår. Dekkboks til trafo monteres synlig på vegg i passasje på husmodellen Regina.
10-0079	1,00 stk	El-installasjon for 400V
10-0087	1,00 stk	Elektrisk gulvvarme i badrom 4,9
10-0092	1,00 stk	Elektrisk gulvvarme i badrom 6,4
10-0100	5,00 stk	Utelampe Ekstra utelampe i henhold til tegning.
10-0111	1,00 stk	Ekstra uttak for varmekabel Ekstra uttak med egen 10A sikring for varmekabel på innkommende vannledning. Plasseres på innsiden av yttervegg ved siden av vannmålerplassering, 1200mm over golv. Varmekabel og VVS-materiale inngår ikke.
10-0120	1,00 stk	Underskapsbelysning på kjøkken Ekstra armatur utover standard under skap i henhold til kundens tegning.
10-0141	1,00 stk	Uttak på fasade Ekstra el-uttak utendørs i henhold til kundens tegning. Strøm tas fra nærmeste eksisterende el-punkt. Ikke egen sikring.
10-0144	1,00 stk	Ekstra 2-veis el-uttak for motorvarmer med egen 15A sikring utendørs på soveromsgavel
20-0160	1,00 rom	Dusjvegger monteres i bad 6,4

Produktionsorder

Siste endring: 2024-03-01 09:28:14

Kunde: Älvsbyhus Norge AS

20-0163	1,00 rom	Dusjvegger monteres i bad 4,4/4,9
20-0202	1,00 stk	Håndkletørker med vannbåren varme. Erstatte radiator på bad 4,9
20-0204	1,00 stk	Håndkletørker med vannbåren varme. Erstatte radiator på bad 6,4
20-0383	1,00 rom	Inredning 600 på bad 4,9 Underskap med servant og overskap med speil, LED-belysning og eluttak monteres på bad.
20-0391	1,00 rom	Inredning 900 på bad 6,4 Underskap med servant og overskap med speil, LED-belysning og eluttak monteres på bad.
20-0563	1,00 pkt	Innkledningspakke ved varmepumpen Innkledning over varmepumpen samt en garderobefront og kles-stang ved siden av varmepumpen monteres.
30-0159	1,00 stk	Svart takplate
40-0340	1,00 stk	F20 Frittstående kald garasje i henhold til tegning Fundament og montering inngår. El, VA, innvendig golv og eventuelt EI 30 brannkrav inngår ikke.
50-0046	1,00 stk	Bytte til helglasset vindusdør i stue
50-0190	7,00 stk	Bytte til dørblad med «speil» Funkis hvit (9x21) Alle innerdører må velges.
50-0400	1,00 pkt	Bytte til skuffer i underskap i kjøkken Eventuelle hjørneskap eller smalt B2 inngår ikke.
50-0401	1,00 stk	Bytte til uttrekkbar innredning i hjørneunderskap i kjøkken
50-0411	1,00 pkt	Bytte til MDF-fronter i kjøkken – hvit speil
50-0900	5,00 stk	Vindue i stue byttes til FL 105
50-0901	2,00 stk	Vindue i kjøkken byttes til FL 105
80-0052	1,00 pkt	Rustfri pakke Rustfri induksjonsplatetopp innebygde komfyr, kjøleskap, frysenskap og mikrobølgeovn samt oppvaskmaskin. Inkl. endring av skapinnredning. Magnetiske gryter/panner kreves til toppen. Standard hvitevarer utgår.



46727 Order:48418
Husversion Tove 2112
Husvariant NL 150 R 27
Bjärnum Prisliste: 2301 Norge

2024-03-11

Sid.3

Produktionsorder

Siste endring: 2024-03-01 09:28:14

Kunde: Älvsbyhus Norge AS

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

Produktionsorder

Senast ändrad: 2024-03-01 09:28:14

Kund: Älvsbyhus Norge AS

Tillvalsnr	Antal	Tillval
10-0055	1,00 pkt	Spotlights i hall Infällda, dimbara LED-spotlights i hall enligt fastställd ritning.
10-0056	1,00 pkt	Spotlights i kök Infällda, dimbara LED-spotlights i kök enligt fastställd ritning.
10-0059	1,00 pkt	Spotlights i bad 4,9 Infällda, dimbara LED-spotlights i bad enligt fastställd ritning. Takarmatur och takdosa utgår.
10-0062	1,00 pkt	Spotlights i bad 6,4 Infällda, dimbara LED-spotlights i bad enligt fastställd ritning. Takarmatur och takdosa utgår.
10-0079	1,00 st	Elinstallation till 400V
10-0087	1,00 st	Elektrisk golvvärme i badrum 4,9
10-0092	1,00 st	Elektrisk golvvärme i badrum 6,4
10-0100	5,00 st	Utearmatur på husfasad Extra utearmatur enligt beställarens ritning.
10-0111	1,00 st	Extra eluttag för värmekabel Extra uttag med egen 10A säkring för värmekabel på inkommande vattenledning, placeras inomhus på yttervägg intill vattenmätarbåge 1200 mm över golv. Om tillval Förberedelse för tryckstegringsanläggning valts placeras uttaget i anslutning till den. Värmekabel och VVS-material ingår inte.
10-0120	1,00 st	Underskåpsbelysning Extra armatur utöver standard under skåp enligt beställarens ritning.
10-0141	1,00 st	Uttag på fasad Extra enkelt eluttag utomhus enligt beställarens ritning. Matning tas från närmaste befintliga grupp. Ej egen säkring.
10-0144	1,00 st	Extra 2-vägs eluttag för motorvärmare med egen 15A säkring utomhus på sovrumsgavel
20-0160	1,00 rum	Duschväggar monteras i bad 6,4
20-0163	1,00 rum	Duschväggar monteras i bad 4,9
20-0202	1,00 st	Vattenburen handdukshängare ersätter badrumsradiator i bad 4,9



46727 Order: 48418
Husversion Tove 2112
Husvariant NL 150 R 27
Bjärnum Prislista: 2301 Norge

2024-03-11

Sid.2

Produktionsorder

Senast ändrad: 2024-03-01 09:28:14

Kund: Älvsbyhus Norge AS

20-0204	1,00 st	Vattenburen handdukhängare ersätter badrumsradiator i bad 6,4
20-0383	1,00 rum	Möbelpaket 600 i bad 4,9 Underskåp med tvättställ samt överskåp med spegel, LED-belysning och eluttag monteras i badrum.
20-0391	1,00 rum	Möbelpaket 900 i bad 6,4 Underskåp med tvättställ samt överskåp med spegel, LED-belysning och eluttag monteras i badrum.
20-0563	1,00 pkt	Inklädnadspaket vid värmepump Inklädnad ovanför värmepump samt garderoblucka och klädstång bredvid värmepump monteras.
30-0159	1,00 st	Svart takplåt med taktegelprofil
40-0340	1,00 st	F20 Fristående kallt garage/förråd enligt ritning Grund och montering ingår. El, VA, invändigt golv och eventuellt brandkrav EI-30 krav ingår ej.
50-0046	1,00 st	Byte till helglasad fönsterdörr i vardagsrum
50-0190	7,00 st	Byte till spegeldörr Funkis vit (9x21) Alla innerdörrar måste väljas.
50-0400	1,00 pkt	Byte till lådor i kök i bänkskåp Eventuellt hörnskåp eller smala B2 ingår ej.
50-0401	1,00 st	Byte till utdragbar inredning i hörnskåp i kök
50-0411	1,00 pkt	Byte till vitlackade spegelspårade MDF-luckor i kök
50-0900	5,00 st	Fönster i vardagsrum byts till lågt fönster (1050x1470)
50-0901	2,00 st	Fönster i kök byts till lågt fönster (1050x1470)
80-0052	1,00 pkt	Byte till rostfria inbyggnadsenheter Innehåller induktionshäll, inbyggnadsugn, kyl, frys, mikrovågsugn och diskmaskin i rostfritt samt ändring av skåpinredning. Magnetiska kärl krävs för hällen. Standard vitvaror utgår.

Taggar

Kommentar

Produktionsorder F20 sidoväggar blockas med 8stk block. 8 pr sida.



46727 Order: 48418
Husversion Tove 2112
Husvariant NL 150 R 27
Bjärnum Prislista: 2301 Norge

2024-03-11

Sid.3

Produktionsorder

Senast ändrad: 2024-03-01 09:28:14

Kund: Älvsbyhus Norge AS

Produktionsorder F20 7st P2 250 utgår. 14st Ø16L=500 kamstål tillkommer. Grundgrävare borrar fast stål direkt i grundplattorna.

Produktionsorder F20 Takstolar c/c 750. (775)

Älvsbyhus standard leveransebeskrivelse

Smedstadtoppen 3

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

1. Utomhusarbeide

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

2. Garasje

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

3. Boligen

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

4. Vann og sanitærinstallasjon

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

5. Varme og Ventilasjonsanlegg

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

6. Kryp kjeller

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

7. Elektrisk installasjon

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

20.06.2024

Älvsbyhus standard leveransebeskrivelse

Smedstadtoppen 3

8. Glassarbeider

1. Standard vinduer leveres som 3-lags glass.

9. Blikkenslagerarbeider

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

10. Annet

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

11. Overflater:

Generelt:

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

12. Drift og vedlikehold.

1. Standard drift og vedlikeholdsinstrukts oversendes før overtagelse.

FARGEPALETT Smedstadtoppen 3

Skog, innland

Varme farger mot gult, gråtoner



0025 RØROSRØD
NCS 5038-Y83R



10293 LYS HAMP
NCS 3208-Y07R



7653 STOCKHOLMSGRØNN
NCS S5010-G30Y



9937 ASKE
NCS S7500-N



1973ANTIKKGRÅ
NCS S2502-Y



Hekk Smedstadtoppen 3

Tomt 1-7 og 24-29

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

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

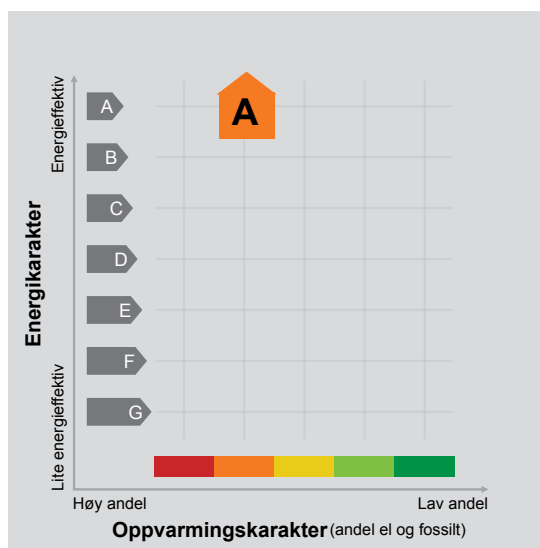


Tomt	LM Hekk	Antall Planter
1	85	340
2	101	404
3	67	268
4	67	268
5	72	288
6	67	268
7	78	312
24	58	232
25	64	256
26	47	188
27	47	188
28	48	192



ENERGIATTEST

Adresse	Veg 11000 34
Postnummer	2413
Sted	ELVERUM
Kommunenavn	Elverum
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	1486
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301329030
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-20057
Dato	04.09.2024
Innmeldt av	Vector takst og byggteknikk AS v/ TOR KRISTIANSEN



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

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

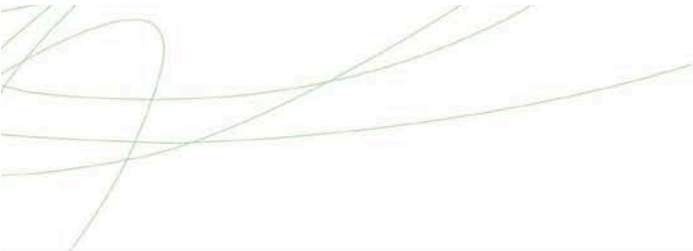
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

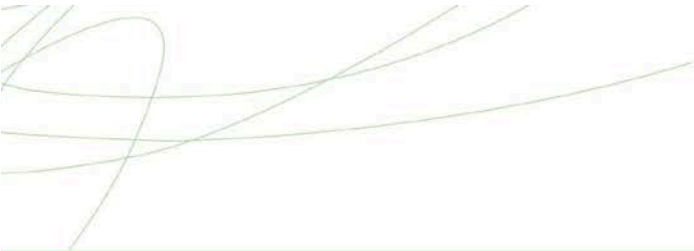
Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

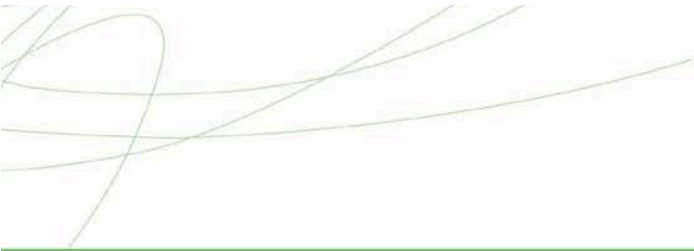
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 2023
Bygningsmateriale:
BRA: 150.5
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Veg 11000 34	301329030	H0101	0	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMAHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	ENEBOLIG
Byggeår	2023

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	118 m²
Areal tak	150 m²
Areal gulv	150 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	27 m²
Oppvarmet BRA	150 m²
Totalt BRA	150 m²
Oppvarmet luftvolum	363 m³
U-verdi for yttervegger	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,83 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	23,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,41 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	17.06.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,00 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	120 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	42 W/m²

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	0 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²

Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,51
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,29
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,73

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,68
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,32
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,76
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,24
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,67
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo
Dato for beregning	04.09.2024
Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	Hele bygningen er beregnet

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	Vector takst og byggteknikk AS
Navn person	Tor Kristiansen

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

Romoppvarming	54,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	14,4 kWh/år
Vifter	2,9 kWh/år
Pumper	2,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergiBehov	103,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 917 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	92,47 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 698 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	92,47 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 917 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	13 917 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 917 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	81,0 %
--------------------------------------	--------

Nabolagsprofil

Klavavegen 34 - Nabolaget Øverleiret/Bryggeriberget - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Balders veg Linje 804, 806, 814	5 min 0.4 km
Elverum stasjon Linje R60	6 min 3.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

Skoler

Ydalir skole (1-7 kl.) 280 elever, 16 klasser	13 min 1 km
Søbakken skole (1-7 kl.) 304 elever, 20 klasser	5 min 2.3 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 741 elever, 61 klasser	5 min 2.9 km
Elverum videregående skole 800 elever	6 min 3.9 km
Terningen Arena	7 min

Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Elverum	14 min
-------------------	--------

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

Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100



Opplevd trygghet

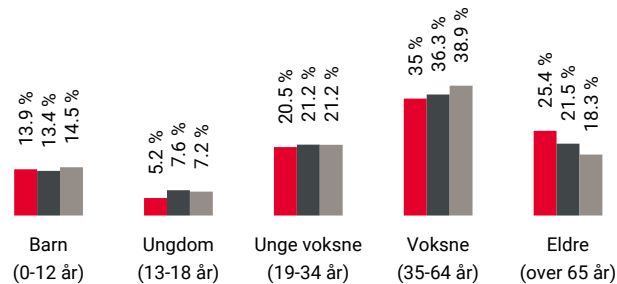
Veldig trygt 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Kiwi Ydalir	12 min
PostNord	0.9 km
Rema 1000 Elverum	14 min
Post i butikk, PostNord	1.1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 84/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 82/100

Sport



Ydalir skole

13 min



Fotball, basket etc.

1 km



Søbakken skole

5 min



Aktivitetshall, ballspill

2.3 km



Sprek365 Elverum

4 min



Real Trening AMFI

4 min



Boligmasse



57% enebolig
13% rekkehus
13% blokk
17% annet

«Rolig, trygt og etablert.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Elverum

5 min

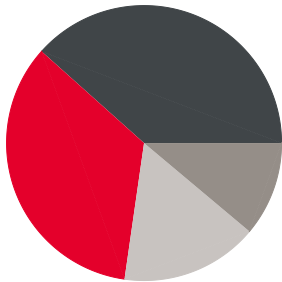


Apotek 1 Ydalir Elverum

11 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



34% i barnehagealder
38% 6-12 år
11% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



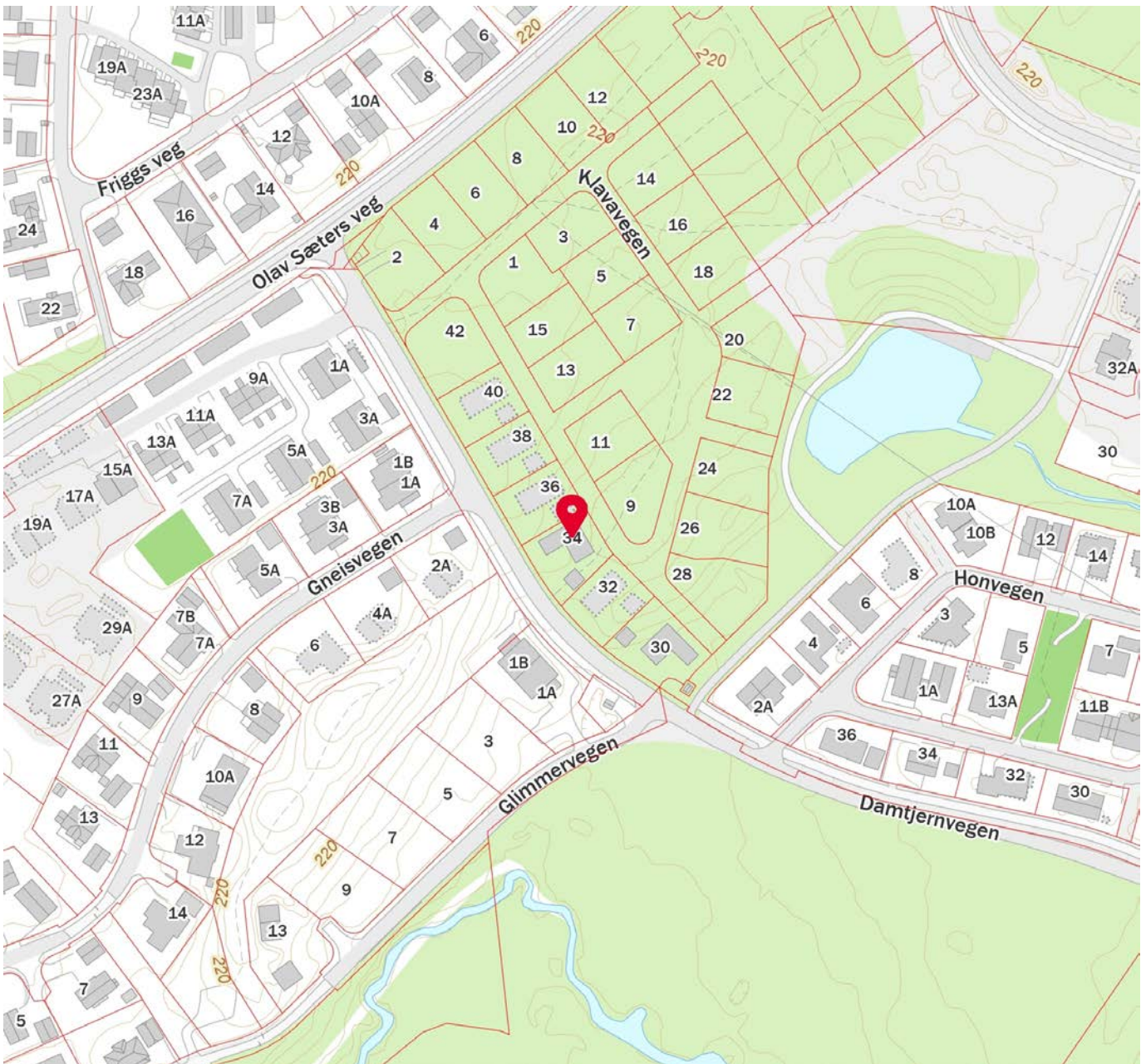
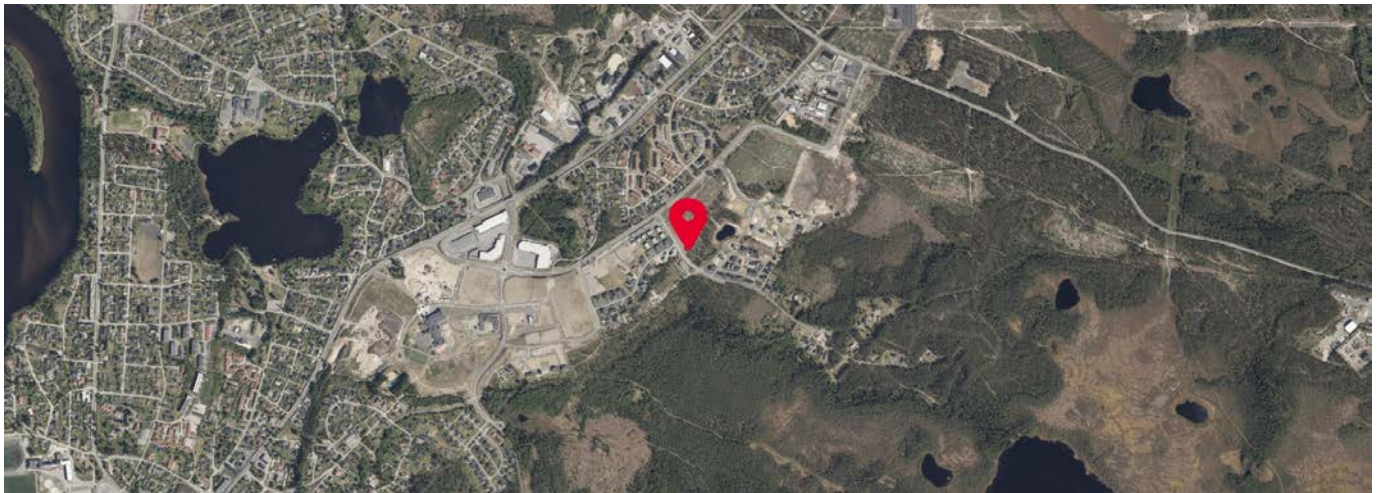
0%

50%

Øverleiret/Bryggeriberget
Elverum
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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,
telefon 22 99 99 99
eller epost post@help.no


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. 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 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: Gneisvegen 34 (T5)
2413 ELVERUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Espen Strøm

Oppdragsnummer:

Telefon: 415 60 500
E-post: espen.strom@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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