



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Grundsetmovegen 42A, 2406 ELVERUM

**Lys og stilren 3-roms selveiet
endeleilighet fra 2020.**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, utleievirksomhet, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Vi megler frem dine verdier.



En lys og stilren 3-roms selveierleilighet i nyere og moderne 6-mannsbolig fra 2020.

I tillegg disponerer leiligheten en parkeringsplass på ca. 15m² med elbil-lader i felles carportanlegg, og en utvendig bod på ca. 5m².





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

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 2 690 000,-
Omkostn.: Kr 83 392,-
Total ink omk.: Kr 2 773 392,-
Felleskostn.: Kr 1 766,-
Selger: Amalie Nilsen Trondseth
Adrian Sætnan Sæther

Boligtype: Leilighet
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2020
BRA/P-rom: 71/66 m²
Gnr./bnr. 14/402
Oppdragsnr.: 1211230063

Ditt nye hjem?

Velkommen til Grundsetmovegen 42 A!
En lys og stilren 3-roms selveierleilighet i nyere og moderne 6-mannsbolig fra 2020. Leiligheten ligger på enden i byggets 1. etasje, og har en gjennomgående og god planløsning som utnytter plassen optimalt. Leiligheten holder en god og moderne standard med lys parkett på gulv, glatte overflater malt i innbydende farger og skjult elektrisk anlegg.

Leiligheten ligger i et tilrettelagt nabolag for både småbarnsfamilier, voksne og nyetablerte. Nærheten til skog- og friareal, samt gangavstand til barneskole, barnehager og dagligvarebutikkjør at du har det meste av hva i kort radius fra leiligheten.

- * Nyere og moderne leilighet fra 2020
- * Solrik terrasse og hage mot syd
- * Pent kjøkken med god plass og medfølgende hvitevarer
- * Carport med elbil-lader
- * Sportsbod

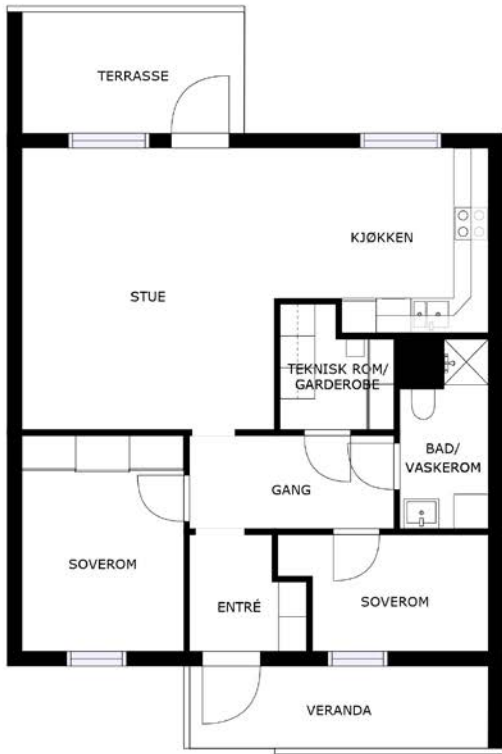


Innhold

Velkommen4
Plantegning6
Om eiendommen25
Boligsalgsrapport35
Egenerklæring55
Budskjema64

Plantegning

1. etasje



Plantegningen er ikke måltbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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



VELKOMMEN INN!

Du ønskes velkommen inn ved et hyggelig overbygget inngangsparti med terrasseplattning på ca. 8m². Her har du plass til en koselig sittegruppe og det er montert utebelysning og stikkontakt på vegg.



ENTRÉ

Når du entrer leiligheten kommer du inn i en innbydende og praktisk entré. Entréen har vinylfliser på gulv med gulvvarme og glatte overflater malt i en stilren farge. I entréen har du god plass til sko og yttertøy i medfølgende garderobeskap og skoskap.



STUE

Stuen er det naturlige oppholdsrommet i leiligheten, og er et stort, lyst og fint rom. God standard fra 2020 med lys parkett på gulv, glatte lysmalte overflater med en fin mørk kontrastvegg og skjult elektrisk anlegg.



De store vindusflatene sørger for et fint lysinnslipp som bidrar til en god og luftig romfølelse. Det er også fine brede vinduskarmer som er perfekte for planter og dekor. Stuen er romslig med god plass til en stor sofagruppe med salongbord, mediemøblement og et spisebord i tilknytning til kjøkkenet.





TERRASSE

Fra stuen har du utgang til en hyggelig og solrik sydvendt terrasse på ca. 7m². Terrassen er overbygget, har impregnerte terrassebord på gulv og plass til sittegruppe etter eget ønske og behov. Det er også montert utebelysning og stikkontakt på vegg.



HAGE

Fra terrassen har du videre adkomst til privat hagedel på ca. 50,5m². Hagen til denne seksjonen er opparbeidet med plen og innhegnet med gjerde montert i 2022 med hekk utenfor, samt levegg montert i 2021.



Kjøkkenet er fullt utstyrt med hvitevarer som medfølger i handelen. Medfølgende hvitevarer som integrert stekeovn og platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Det er også montert komfyrvakt ved platetoppen og lekkasjestopper under kjøkkenbenken.



KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i en fin delvis åpen løsning med stuen, adskilt og samtidig åpent og sosialt. Pen og tidløs kjøkkeninnredning fra Sia Lama som var ny i 2020. Du har god skap- og benkeplass i innredningen som har hvite profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt sort oppvaskkum.



HOVEDSOVEROM

Leiligheten har et lyst og innbydende hovedsoverom av god størrelse. Standard fra 2020 med lys parkett på gulv, lysmalte glatte overflater og skjult elektrisk anlegg. På soverommet har du plass til stor dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt rikelig med oppbevaringsplass i stor skyvedørsgarderober fra 2022 med speildører.



SOVEROM 2

Det andre soverommet er også et lyst og fint rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor. Samme gode standard som resten av leiligheten med lys parkett på gulv og glatte overflater malt i en innbydende farge. På soverommet har du plass til seng, kontorpult og oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



BAD / VASKEROM

Leiligheten har et lyst og moderne flislagt baderom fra 2020. Badet har mørke fliser på gulv med gulvvarme, hvite fliser på veggene og downlights i himlingen.



Moderne baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, stort speil over. Badet er også utstyrt med dusjnische med glassdør og både hånd- og regnfallsdusj, samt vegghengt toalett. Plass og opplegg for vaskemaskin.



I tillegg disponerer leiligheten en parkeringsplass på ca. 15m² med elbil-lader i felles carportanlegg, og en utvendig bod på ca. 5m².



TEKNISK ROM / GARDEROBE

Fra gangen har du også adkomst til teknisk rom/garderoberom. Rommet er utstyrt med sluk, varmtvannsbereder, sikringsskap med automatsikringer og aggregat for balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Rommet er også utstyrt med garderobeløsninger for god oppbevaringsplass.

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**

Om Eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 66 m²

BRA: 71 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for sameiet på ca. 15 164,7m².

Fellestomten er opparbeidet med med gressplen og diverse beplantning. Asfalterte veger ved boligen og carportanlegget.

Eiere av boligseksjoner i 1.etg har bruksrett og vedlikeholdsplikt av grøntareal innenfor sin tinglyste eiendom. Gjerde i hager tillates og bør tilstrebes å være like blant naboer i samme hus. Gjerder skal være i samme farge som huset, eller hvitt/svart. Gjerder skal settes opp med samtykke fra nærmeste naboer. Max høyde 80cm, små vindfang tillates å være høyere. Ved ønske om høyere gjerde må det søkes til styret.

Tomten tilknyttet denne seksjonen er på ca. 50,5m². Hagedelen til denne seksjonen er innhegnet med gjerde montert i 2022 med hekk utenfor, samt levegg montert i 2021. Plen/grøntareal på inngangssiden er fellesareal.

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 (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

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

Er du glad i friluftaktiviteter så er det fine muligheter nærmest rett utenfor døra. Bymarka på Vestad har et nettverk av stier som innbyr til både løpeturer og sykling. Skiløypene på vinterstid tar deg helt opp til Budor og Hedmarksvidda. I tillegg er det lysløype i området med mye aktivitet for barn og unge på vinteren. Fra boligene er det kun ca. 4 km til Elverum sentrum hvor man finner byfasiliteter og alle servicetilbud. Ønsker du å ta bybussen til sentrum så stopper denne like ved boligområdet.

Bygningssakkyndig

Sørli Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet i 6-mannsbolig - Byggeår: 2020.

Byggegrunn antatt med breelvavsetning.

På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering. Takrennevann føres ut på terreng. Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer. Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen. Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.

Takflatene er tekket med betongtakstein. Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket. Beslått luftehatt for avtrekkskanaler. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Vannbrettbeslag på vinduer. Beslag i overgang tak og vegg. Isordbeslag. Snøfangere.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med liggende panel og stående panel i gavlveggene. Synlig musebånd og lufting bak panel. Brannskillevegg mot naboleilighet antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret. Innervegger antatt som isolerte bindingsverkvegger.

Saltakkonstruksjon. Antatt utført med fabrikkerte takstoler. Himling antatt isolert med mineralull. Loft/takkonstruksjon er ikke besiktiget. Overbygget takkonstruksjon over inngang til leilighet i 2.etasje. Understøttet med tresøyler.

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2019. Malt ytterdør med glassfelt. Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2018.

Adkomst til terrasse fra stue. Under overliggende balkong. Ukjent fundamentering. Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk. Lys og strøm. Areal på ca. 7 m² ved stue.

Terrasse ved inngang: Ukjent fundamentering. Beiset platting ved inngang. Utført i 2022. Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk. Lys og strøm. Areal på ca. 8 m².

Inntilbygget utvendig bod: Yttervegg kledd med stående panel. Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein. Taket er ikke besiktiget på grunn av snø. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Montert snøfangere. Malt ytterdør. Lys og strøm.

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

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det kun gitt TG0 (ingen avvik) for alle bygningsdeler-/komponenter.

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: Satte inn nytt dusjkabinett.
Arbeid utført av: YC rør.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Hadde vært mus i en annen leilighet i bygget. Ikke vært noe i noen andre leiligheter. Pelias satte opp feller utenfor bygg.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Har vært kontrollører på ventilasjon. Ventilasjonsanlegget var det noe feil med engang, men da kom det en serviceman å fikset den.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Har Easee lader som er koblet opp gjennom Circkle K. De fleste carportene har opplegg for det, men kun vi med elbil har monter Easee lader.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Beiset platting foran og bak, samt satt opp eget gjerde og levegg på plenen.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Som beskrevet tidligere. Mus i en annen leilighet i bygget.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder: Entré, gang, stue med utgang til terrasse, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom og teknisk rom/garderoberom.

I tillegg disponerer leiligheten en parkeringsplass på ca. 15m² med elbil-lader i felles carportanlegg, og en utvendig bod på ca. 5m².

Standard
Leilighet i 6-mannsbolig - Byggeår: 2020. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

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

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

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber.

Parkering

Leiligheten har bruksrett til en parkeringsplass på ca. 15m² med elbil-lader i felles carportanlegg. Lading av Elbil i carporter må kun skje fra gyldig elbillader, det er ikke tillat å lade elbil fra 230v stikkontakter. Hver enkelt seksjonseier betaler for sitt ladeforbruk.

5 av det totale antall parkeringsplasser er tilpasset HC. Styret i Sameiet forvalter bruken av disse. HC-plassene skal tildeles (bytteordning) de seksjonseiere som har dokumentert behov for HC-parkering for den tid dette behovet består.

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

Diverse

Iht. opplysninger fra Elvia AS er det ikke foretatt noen besiktigelse av det elektriske anlegget. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme i entré og på bad/vaskerom. Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut bolig 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

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 18 052,39,- for 2023.

For 2023 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

* Vann arealberegnet (grunnlag: 71kvm):

Kr. 2 357,20,-

* Kloakk arealberegnet (grunnlag: 71kvm):

Kr. 3 430,19,-

* Eiendomsskatt: Kr. 7 751,-

* Renovasjon: Kr. 4 514,-

Det er ikke registrert vannmåler på adressen og gebyrene for vann/avløp avregnes etter areal. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi primær

Kr 713 528

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 2 568 700

Formuesverdi sekundær år

2021

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

71/5956

Felleskostnader inkluderer

Kr. 1 766,-/mnd.

Felleskostnader inkluderer: TV/fiberbredbånd, vaktmestertjenester, snørydding, gressklipping, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, forretningsførsel og styrehonorar.

Herav:

Kr. 1 250,- Felleskostnader

Kr. 268,- Ytre vedlikehold

Kr. 248,- Forsikring

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid og justeres etter sameiets faktiske kostnader.

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har per salgsoppgavedato ingen registrerte lån.

Andel fellesformue

Kr 21 914

Andel fellesformue dato

31.12.2022

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Slåttmyrskogen

Organisasjonsnummer

920714188

Om sameiet

Boligsameiet Slåttmyrskogen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920714188, og består av 62 seksjoner. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiet er medlem av Slåttmyrbakken Velforening som har som formål å ivareta medlemmenes felles interesser og å fremme sosialt samhold blant medlemmene. Velforeningen skal blant annet gjennom dugnad og frivilling innsats fra medlemmene, ivareta fellesfunksjoner i området som for eksempel lekeplass.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket.

Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

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

Regnskap/budsjett

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr. 439 728,-. Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr. 386 145,-. Dette ga et positivt årsresultat i 2021 på kr. 53 583,-.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen per 31.12.2021 var kr. 534 540,-.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Dyrehold

Dyr må ikke holdes i eierseksjonen hvis de etter styrets mening er til sjananse for beboerne.

Antall husdyr er begrenset til 1.stk. pr. bolig. Hund/katt må ikke benytte som avtrede leke/oppholdsområder for barn eller steder som benyttes til alminnelig ferdsel. Ingen må la dyreekskrementer bli liggende igjen på boligsameiets område. Forøvrig vises det til de til enhver tid gjeldende politivedtekter.

Beboernes forpliktelser og dugnader

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf eierseksjonsloven § 30.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Innlandet - sameier og frittstående borettslag

Eierskiftegebyr

6215

Offentlige forhold

Eiendomens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 402, seksjonsnummer 15 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eierseksjonen:
* Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening, tinglyst den 27.05.2020, dagboknummer 2507814. Rettighetshaver: Slåttmyrbakken Nord Velforening.
* Seksjonering, tinglyst den 12.03.2018, dagboknummer 531060. Snr: 15. Formål: Bolig. Tilleggsdel: Bygning og grunn. Sameiebrøk: 71/5956.

Dokumentene kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg 6-mannsbolig med tilhørende boder og carporter. Det er registrert mindre vesentlige mangler.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Kommunen opplyser at ferdigattest ikke er utstedt enda, da dette blir søkt om når hele feltet er ferdig. Frist for dette er satt til 01.08.2023.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Adkomst til sameiets eiendom fra offentlig vei. Sameiets bygningsmasse er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Sameiet har selv ansvar for de private stikkledningene.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Slåttmyrskogen" fra 2016. Reguleringsformål for eiendommen er boligbebyggelse (10 890m²), uteoppholdsareal (347m² og 188m² og 118m²), parkering (3 325m² og 1 093m²) og lekeplass (970m²). Det gjøres oppmerksom på at 687m² av eiendommen ligger i hensynsone vedrørende krav til infrastruktur og 53m² av eiendommen i hensynsone for friskt.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan for "Slåttmyrbakken nord" fra 2015 hvor eiendommen er eiendommen ligger i hensynsone H110_1 Nedslagsfelt drikkevann. Eiendommen omfattes også av reguleringsplan for "Slåttmyrbakken nord" fra 2017 hvor 5m² av eiendommen er regulert til gang-/sykkelveg.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Elverum byområde fra 2019, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse (15 432m²) og nåværende grøntstruktur (1 505m²). Det gjøres oppmerksom på at eiendommen i kommunedelplanen ligger i hensynsone for område for grunnvannsforsyning.

Adgang til utleie

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

Iht. sameiets vedtekter skal bortleie av seksjoner meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny leietaker.

Kommentar konsesjon

Erverv av seksjonen er konsesjonsfritt, men ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse skjer i utgangspunktet etter avtale med selger. Budgiver skal likevel angi ønske om overtakelsesdato i sitt skriftlige kjøpetilbud.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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 via «Trygg Budgivning». 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

2 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger
12 000 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172 (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585 (Tingl.gebyr pantedokument)

585 (Tingl.gebyr skjøte)
67 250 (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 690 000))

83 392 (Omkostninger totalt)

2 773 392 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 83 392

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.

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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Salgsoppgavedato

20.03.2023

Tilstandsrapport

📍 Grundsetmovegen 42 A, 2406 ELVERUM

📖 ELVERUM kommune

gnr. 14, bnr. 402, snr. 15

Areal (BRA): Leilighet i 6.mannsbolig 71 m², Biloppstillingsplass i felles carportanlegg 0 m²



Befaringsdato: 09.03.2023

Rapportdato: 13.03.2023

Oppdragsnr.: 14566-1393

Referansenummer: AJ8801

Autorisert foretak: Sørli Takst AS



Gyldig rapport
13.03.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Sørlie Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.

Grundsetmovegen 42 A, 2406 ELVERUM
Gnr 14 - Bnr 402
3420 ELVERUM

Sørlie Takst AS
Storhamargata 38
2317 HAMAR



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuksøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Rapportansvarlig

Erik Sørli

Erik Sørli
Uavhengig Takstingeniør
erik@stakst.no
97 12 29 16



Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 6.mannsbolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med betongtakstein. Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Vannbrettbeslag på vinduer. Beslag i overgang tak og vegg. Isbordbeslag. Snøfangere.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med liggende panel og stående panel i gavlveggene. Synlig musebånd og lufting bak panel. Brannskillevegg mot naboileilighet antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret. Innervegger antatt som isolerte bindingsverkvegger.

Saltakkonstruksjon. Antatt utført med fabrikkerte takstoler. Himling antatt isolert med mineralull. Loft/takkonstruksjon er ikke besiktiget. Overbygget takkonstruksjon over inngang til leilighet i 2.etasje. Understøttet med tresøyler.

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2019. Malt ytterdør med glassfelt. Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2018

Adkomst til terrasse fra stue. Under overliggende balkong. Ukjent fundamentering. Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk. Lys og strøm. Areal på ca. 7 m² ved stue.

Terrasse ved inngang: Ukjent fundamentering. Beiset platting ved inngang. Utført i 2022. Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk. Lys og strøm. Areal på ca. 8 m².

Inntilbygget utvendig bod: Yttervegg kledd med stående panel. Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein. Taket er ikke besiktiget på grunn av snø. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Montert snøfangere. Malt ytterdør. Lys og strøm.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Gulvflater med parkett og vinylfliser.
Overflater med malte plater.
Himlinger med malte plater.

Ingen synlige betonggulv i boligen.
Etasjeskille over 1.etasje.
Antatt trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger
Ikke etablert pipe/ildsted.
Malte laminerte innerdører.

Inntilbygget utvendig bod:
Støpt gulv.
Overflater med gipsplater og panel.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Himling med gipsplater.
Lys og strøm.
Lagretgods gjorde at større deler av utvendig bod ikke var disponibel under befarig.

VÅTROM
Bad/vaskerom fra byggeåret.
Badet er bygget ferdig på fabrikk, heist- montert i bygget under byggeperioden.
Overflater med fliser.
Himling med plater. Innfelt downlight i himling.
Gulvflater med fliser.
Ca. 35 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.
Plastsluk.
Bad/vaskerom med servant, skuffer, veggmontert toalett, ettgreps blandebatteri, dusjnise, glassdør, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.
Balansert ventilasjon.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking unnlates ettersom badet i leiligheten er av baderomskabin.

KJØKKEN
Innredning antatt fra byggeåret.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, skuffer, speil fronter, ettgreps blandebatteri, opplegg for oppvaskmaskin og to plast kummer.
Integrert koketopp og stekeovn.
Montert komfyrvakt over koketopp.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.
Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger av rør i rør.
Koblingskap for vannrør i himling over bad/vaskerom.
Stoppekran plassert i fordelerskap.
Avløpsledninger av PVC.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.
Aggregat plassert i teknisk rom.

Leiligheten varmes opp med elvarme.
Varmekabler i entré og bad/vaskerom.

Varmtvannsbereder plassert på teknisk rom, 194 liter fra 2019.
Sluk i gulv ved varmtvannsbereder.

Montert skyvedørsgarderober på soverom. Utført i 2022.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i teknisk rom.
Kursene er merket.
Skjult ledningsnett.
Fremlagt samsvarserklæring fra byggeåret.

Brannslukningsapparat fra 2019.
Montert røykvarsler.
Sprinkleranlegg.

TOMTEFORHOLD
Byggegrunn antatt med breelavsetning.
På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering.
Takrennevann føres ut på terreng.
Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer.
Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Leilighet i 6.mannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Leiligheten i 1.etasje	71	66	5
Sum	71	66	5
Biloppstillingsplass i felles carportanlegg			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Biloppstilling splass i felles carportanlegg	0	0	0
Sum	0	0	0

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet i 6.mannsbolig

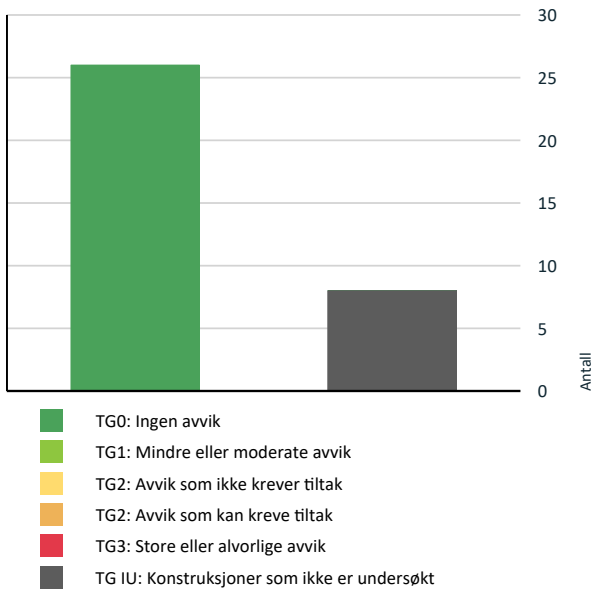
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Biloppstillingsplass i felles carportanlegg

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets normer, byggeforskrifter, regler og lovverk.

Leiligheten er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring, opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger, utover det som er anført i taksten.

Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Tilstandsrapporten gjelder kun Leiligheten.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger.

Snø gjorde att hagen, yttertak og utvendig beslag ikke ble besiktiget, da det ikke var fremkommelig eller synbart ved befaring.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet i 6.mannsbolig

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! TG IU	Utvendig > Taktekking	Gå til side
! TG IU	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! TG IU	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! TG IU	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! TG IU	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! TG IU	Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom	Gå til side
! TG IU	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! TG IU	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 6.MANNSBOLIG



Byggeår

2020

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Hjemmelshavere bor i boligen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Takflatene er tekket med betongtakstein.
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.

Nedløp og beslag

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Beslag i overgang tak og vegg.
Isbordbeslag.
Snøfangere.

Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med liggende panel og stående panel i gavlveggene.
Synlig musebånd og lufting bak panel.
Brannskillevegg mot naboileilighet antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.
Innervegger antatt som isolerte bindingsverkvegger.

Takkonstruksjon/Loft

Saltakkonstruksjon.
Antatt utført med fabrikkerte takstoler.
Himling antatt isolert med mineralull.
Loft/takkonstruksjon er ikke besiktiget.

Overbygget takkonstruksjon over inngang til leilighet i 2.etasje.
Understøttet med tresøyler.

Vinduer

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Malt ytterdør med glassfelt.
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2018

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til terrasse fra stue.
Under overliggende balkong.
Ukjent fundamentering.
Utført med impregneret gulv og beiset- malt rekkverk.
Lys og strøm.
Areal på ca. 7 m² ved stue.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse ved inngang:
Ukjent fundamentering.
Beiset platting ved inngang. Utført i 2022.
Utført med impregneret gulv og beiset- malt rekkverk.
Lys og strøm.
Areal på ca. 8 m².

Andre utvendige forhold

Inntilbygget utvendig bod:
Yttervegg kledd med stående panel.
Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein.
Taket er ikke besiktiget på grunn av snø.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Montert snøfangere.
Malt ytterdør.
Lys og strøm.

Tilstandsrapport

INNVEDIG

Overflater

TG 0

Gulvflater med parkett og vinylfliser.
Overflater med malte plater.
Himlinger med malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 0

Ingen synlige betonggulv i boligen.
Etasjeskille over 1.etasje.
Antatt trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Radon

TG 0

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger

Pipe og ildsted

TG IU

Ikke etablert pipe/ildsted.

Innvedige dører

TG 0

Malte laminerte innerdører.

Andre innvedige forhold

TG 0

Inntilbygget utvedig bod:
Støpt gulv.
Overflater med gipsplater og panel.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Himling med gipsplater.
Lys og strøm.
Lagretgods gjorde at større deler av utvedig bod ikke var disponibel under befaring.

VÅTROM

LEILIGHETEN I 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Badet er bygget ferdig på fabrikk, heist- montert i bygget under byggeperioden.

Overflater vegger og himling

TG 0

Overflater med fliser.
Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran.
Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.
Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.
Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynliget at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget.
Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.
Himling med plater. Innfelt downlight i himling.

Overflater Gulv

TG 0

Gulvflater med fliser.
Ca. 35 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 0

Plastsluk.

Sanitærutstyr og innredning

TG 0

Bad/vaskerom med servant, skuffer, veggmontert toalett, ettgrep blandebatteri, dusjnisje, glassdør, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

Ventilasjon

TG 0

Balansert ventilasjon.
Tilluftspalte under dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking unnlates ettersom badet i leiligheten er av baderomskabin.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

LEILIGHETEN I 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 0

Innredning antatt fra byggeåret.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, skuffer, speil fronter, ettgrep blandebatteri, opplegg for oppvaskmaskin og to plast kummer.
Integrert koketopp og stekeovn.
Montert komfyrvakt over koketopp.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

Avtrekk

TG 0

Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 0

Vannledninger av rør i rør.
Koblingskap for vannrør i himling over bad/vaskerom.
Stoppekran plassert i fordelerskap.



Avløpsrør

TG 0

Avløpsledninger av PVC.

Ventilasjon

TG 0

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Aggregat plassert i teknisk rom.



Andre VVS-installasjoner

TG 0

Leiligheten varmes opp med elvarme.
Varmekabler i entré og bad/vaskerom.

Varmtvannstank

TG 0

Varmtvannsbereider plassert på teknisk rom, 194 liter fra 2019.
Sluk i gulv ved varmtvannsbereider.



Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

Andre installasjoner

TG 0

Sluk i teknisk rom.
Montert skyvedørsgarderober på soverom. Utført i 2022.

Elektrisk anlegg

TG 0

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i teknisk rom.
Kursene er merket.
Skjult ledningsnett.
Fremlagt samsvarserklæring fra byggeåret.

1.

Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei
2.

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

Antatt byggeåret.
3.

Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja
4.

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Nei
5.

Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei
6.

Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei
7.

Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei
8.

Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei
9.

Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei
10.

Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei
11.

Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja
12.

Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



Branntekniske forhold

Brannslukningsapparat fra 2019.
Montert røykvarsler.
Sprinkleranlegg.

1.

Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?

Nei
2.

Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei
3.

Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?

Nei
4.

Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med breelvavsetning.

Drenering

På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering. Takrennevann føres ut på terreng.

Grunnmur og fundamenter

Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer.
Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Bygninger på eiendommen

Biloppstillingsplass i felles carportanlegg

	Anvendelse Biloppstilling.	
	Byggeår 2020	Kommentar Eiendomsverdi.no
	Standard Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.	
	Vedlikehold Bygget er jevnlig vedlikeholdt.	

Beskrivelse
Asfaltert gulv.
Oppført i bindingsverk.
Yttervegg kledd med liggende og stående panel.
Utført med fabrikkerte takstoler. Undertak med trefiberplater.
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein.
Takkonstruksjon er understøttet med tresøyler.
Taket er ikke besiktiget på grunn av snø.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag.
Montert snøfangere.
Strøm.
Montert el.billader.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet i 6.mannsbolig					
	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Leiligheten i 1.etasje	71	66	5	Entré , Gang , Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom , Stue/kjøkken	Teknisk rom
Sum	71	66	5		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Utvendig bod på ca. 5 m² er ikke med medtatt i arealet, da det ligger utenfor boligens hoveddel.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Biloppstillingsplass i felles carportanlegg					
	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Biloppstillingsplass i felles carportanlegg	0	0	0		
Sum	0	0	0		

Kommentar

Biloppstillingsplass i felles carportanlegg, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 15 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2023	Erik Sørлие	Takstingeniør
	Amalie Nilsen Trondseth	Kunde
	Adrian Sætnan Sæther	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	14	402		15	50.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Grundsetmovegen 42 A

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Amalie Nilsen Trondseth

1/2 Hjemmelshaver: Adrian Sætnan Sæther

Eierandel

71 / 5956

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i 6.mannsbolig beliggende på Vestad i Elverum kommune.
Nyetablert boligfelt med eneboliger og leiligheter.
Leilighet med utearealer og terrasse orientert mot sør.
Elverum sentrum ca. 4,3 km.

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

Om tomten

Opparbeidet med gressplen og variert beplantning.
Asfalterte veger ved bygget.
Tomten var dekket med snø under befaring.
Montert levegg i 2021.
Delvis innhegnet med gjerde. Montert i 2022.

Siste hjemmelsovergang

År

2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått	0	Nei
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter elers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvi unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AJ8801>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
371230014	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Adrian Sætnan Sæther	Amalie Nilsen Trondseth
Gateadresse	
Grundsetmovegen 42A	
Poststed	Postnr
Elverum	2406
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2020
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalennr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Satte inn nytt dusjkabinett

Arbeid utført av

YC rør

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei

☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

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

Beskrivelse

Hadde vært mus i en annen leilighet i bygget. Ikke vært noe i noen andre leiligheter. Pelias satte opp feller utenfor bygg.

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Har vært kontrollør på ventilasjon. Ventilasjonsanlegget var det noe feil med engang, men da kom det en serviceman å fikset den.

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Har Easee lader som er koblet opp gjennom Circkle K. De fleste carportene har opplegg for det, men kun vi med elbil har monter Easee lader.

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 371230014

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Beiset platting foran og bak, samt satt opp eget gjerde og levegg på plenen.

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei

☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Som beskrevet tidligere. Mus i en annen leilighet i bygget.

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 371230014

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

☒

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 371230014

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Adrian Sætnan Sæther	7d2da186b864d75cb4fcab9de1966f3818304b2b	03.03.2023 18:25:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Amalie Nilsen Trondseth	ad1bb7ba8ec7fb55a5abf52580784066b8ad6989	03.03.2023 19:05:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 371230014

- 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>



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 eigedom (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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 **PLUS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

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. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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



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 budforhøvelser 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 avvike 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: Grundsetmovegen 42A
2406 ELVERUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Line M Strøm

Oppdragsnummer: 1211230063

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 videreformidlet 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: 20.03.2023

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