



aktiv.

Andreas Grøttings veg 17 A, 2408 ELVERUM

**Stor, lys og pen 2-roms leilighet
med sentrumsnær beliggenhet.
Heis og solrik innglasset balkong.**



Eiendomsmegler/Daglig leder

Espen Strøm

Mobil 415 60 500

E-post espen.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinfomasjon

Prisant.:	Kr 1 390 000-
Fellesgjeld:	Kr 375 336,-
Omkostn.:	Kr 19 221,-
Total ink omk.:	Kr 1 784 557,-
Felleskostn.:	Kr 6 744,-
Selger:	Øivind Nøsterud
Boligtype:	Leilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	1967
BRA/P-rom:	76/62 m ²
Tomtstr.:	21305.5 m ²
Gnr./bnr.	30/931
Andelsnr.:	46
Oppdragsnr.:	1211230316

Ditt nye hjem?

Velkommen til Nordleiret og Andreas Grøttings veg 17 A!

En stor, lys og pen 2-roms andelsleilighet med god standard. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje (heisadkomst), og har en gjennomgående planløsning med store rom. Fra stuen har du utgang til en solrik innglasset balkong mot vest som kan brukes store deler av året. Veldrevet borettslag med god vedlikeholdshistorikk og med mulighet for leie av garasje etter ventelister.

Leiligheten har flott beliggenhet i et rolig og barnevennlig område i Nordleiret. Her bor du sentralt i Elverum med gangavstand til sentrumskjernen og til fine turområder i Stavåsen og langs Glomma.

- * Solrik innglasset balkong mot vest
- * Pent separat kjøkken fra 2011
- * Romslig soverom med god oppbevaring
- * Flislagt bad
- * Heis
- * Fjernvarme
- * Garasjeleie etter lister



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	19
Plantegning	32
Tilstandsrapport	34
Egenerklæringsskjema	57
Nabolagsprofil	63
Budskjema	73

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 62 m²

BRA: 76 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget på ca. 21 305,5m². På tomten er grøntområde, boligblokker, garasjebygg, boder, avfallsrom og forsamlingslokale til felles bruk. Asfaltert innkjørsel, parkeringsplass og interne gangstier.

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

Beliggenhet

Leiligheten har flott beliggenhet i et rolig og barnevennlig område i Nordleiret. Nordleiret ligger sentralt i Elverum med gangavstand til sentrumskjernen. Her finner du blant annet Amfi kjøpesenter og byliv med sentrumsfasiliteter i form av cafeer, forretninger, restauranter, apotek, legekontorer og alle øvrige servicetilbud.

Like ved borettslaget ligger Sagtjernet som er en populær badeplass i Elverum. Her finner du lekestativ, treningsapparater, samt fine turområder langs vannkanten. Bydelen har flere områder for utendørsaktiviteter med blant annet fotballbane/skøytebane og ikke minst Glomma med både bade- og fiskemuligheter. Fra leiligheten er heller ikke veien lang til Stavåsen som er den populære bymarka i Elverum. Her er det ypperlige tur- og treningsstier på sommerstid, samt lysløype på vinterstid.

Det er etablert sykkel- og gangsti like ved leiligheten som fører deg trygt til Elverum videregående skole, skysstasjonen for tog/buss på Vestad og Terningen Arena med høgskole, treningssenter og et bredt spekter av idrettshaller og andre kulturelle aktiviteter.

Bygningssakkyndig

Syversrud Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Antatt utførelse med støpte såler til fast byggegrunn. Grunnmurer av plasstøpt betong, overflater hovedsakelig ubehandlet. Kjellergulv med betong. Etasjeskillere i betong. Etasjeskillere med brann-/lydskille mot naboelilighet antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret. Utvendig kledd med metallplater, samt noe liggende kledning i tilknytning til terrasse. Brannskillevegger mot naboeliligheter. Antatt at taket er oppført over betongdekke. Flatt tak, antatt tekket med papp. Felles trapperom utført med sandwich elementer. Trapperom med heis til alle etasjer. Privat bod i kjeller med muligheter for lagring.

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

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

* Vannledninger: Eldre stoppekran. Etter funksjonstest av stoppekran ble det registrert drypplekkasje. Stoppekran anbefales skiftet.

* Varmtvannsbereder: Oppvaskmaskin må trekkes frem for inspeksjon av bereder. Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp. Berederen er over 18 år har usikker restlevetid. Det anbefales montert automatisk vannstoppventil.

* Ventilasjon: Det er ikke kontrollert for mugg/fukt ved filter i aggregatet pga manglende tilkomst. Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. Det registreres slitasje på trykknapper på anlegget.

* Våtrom: Sluket er et eldre støpejernsluk, ingen synlig klemring eller slukmansjett. Ukjent oppbygging av sluk. Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker. Våtrommet er vurdert med bruk av dusjkabinett slik at belastning av fritt vann på overflater har vært begrenset. Det anbefales fortsatt å benytte dusjkabinett. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldriingsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse. Dører på baderomsinnredning med justeringsbehov/smøring. Eldre skade på baderomsinnredning er malt over, se bilde.

Det er ikke gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for noen 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:

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det har forekommet at sluket på badet har tettet seg og det har blitt vann utover baderommet fra dusj og vask. Det har skjedd 3+ ganger og har blitt løst vha Mudin e.l. Borettslaget leide i 2017 et eksternt firma for å spyle avløpsrør.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Ved innflytting i 2011 installerte Nordbrenden et nytt toalett og dusjkabinett på badet og la til rette for vaskemaskin. De gjorde også noe forberedende arbeid for klargjøring til installasjon av nytt kjøkken.

Arbeid utført av: Nordbrenden As.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Se ovenfor.

Arbeid utført av: Nordbrenden As.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Svensgaard Installasjon As gjorde utbedringer i henhold til samsvarerklæring ved innflytting i 2011. Elverum Elektro As gjorde utbedringer etter tilsynsrapport fra Elvia i 2023.

Arbeid utført av: Svensgaard Installasjon As, Elverum Elektro As.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Elvia hadde tilsyn på det elektriske anlegget 07.11.2022 og fant noen forbedringspunkter. Dette ble utbedret av Elverum Elektro As og saken ble avsluttet 20.03.2023.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje (heisadkomst) og inneholder:
Entré, stue med utgang til innglasset balkong, kjøkken, soverom og badrom.
I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod.

Standard

VELKOMMEN INN!

Du tar deg opp til leiligheten i byggets 2. etasje via felles trapperom med heis. Når du entrer leiligheten kommer du inn i en lys entré med plass til sko og oppheng av yttertøy. Montert porttelefon med video på vegg.

STUE

Stuen er det naturlige oppholdsrommet i leiligheten, og er et stort, lyst og hyggelig rom. De store vindusflatene ut mot balkongen slipper inn rikelig med naturlig lys, samtidig som det er minimalt med innsyn. Stuen er romslig med plass til både sofagruppe med salongbord, mediemøblement og et spisebord om ønskelig. Leiligheten holdes god og lun på vinterstid med fjernvarme til radiatorer. Både á-konto oppvarming og grunnpakke med kabel-TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

BALKONG

Fra stuen har du utgang til en stor og solrik innglasset balkong mot vest. Balkongen har flislagt gulv, lyse overflater og store glassfelt som kan skyves til siden. Siden balkongen er innglasset blir den en fin forlengelse av stuen som kan brukes store deler av året. Beliggenheten mot vest sørger for gode solforhold på ettermiddag og kveld. På balkongen har du god plass til sittegruppe etter eget ønske og behov. Det er også montert stikkontakt.

KJØKKEN

Leiligheten har et lyst og romslig separat kjøkken som ble pusset opp i 2011. På kjøkkenet har du plass til et frokostbord som gjør at også kjøkkenet blir et naturlig oppholdsrom og samlingspunkt. Pen og tidløs kjøkkeninnredning fra 2011 med god skap- og benkeplass. Innredningen har lyse profilerte fronter og benkeplater i tre med nedfelt oppvaskkum. Både fint og praktisk med pene fliser i benkeryggen. På kjøkkenet har du plass til frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Ventilator i overskap med mekanisk vifte og komfyrvakt montert ved platetoppen.

SOVEROM

Leiligheten har et lyst og romslig soverom av god størrelse. Soverommet har lysmalte overflater og en stor vindusflate som slipper inn rikelig med naturlig lys. På soverommet har du plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt en kontorpult

eller kommoder. Rikelig med oppbevaringsplass i garderobeskap.

BADEROM

Leiligheten har et lyst og tidløst flislagt baderom med gulvvarme. Baderomsinnredning med lyse fronter og heldekkende servant, speil med belysning og vegghengt skap over. Baderommet er også utstyrt med dusjkabinett fra 2011 og gulvmontert toalett fra 2011. Plass og opplegg for vaskemaskin, samt mekanisk avtrekk.

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.

Moderniseringer og påkostninger

2011: Bytte kjøkken IKEA.

2011: Svensgaard installasjon med div arbeid på kjøkken.

2011: Norbrednden rør AS endring av vanninstallasjon på kjøkken.

2011: Nytt toalett og nytt dusjkabinett på bad.

2011: Diverse overflatebehandling.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke kabel-TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Canal Digital må få beskjed at det vil bli ny eier av leiligheten, da ny eier skal ha eget kundennummer. Ny eier må selv melde fra til Canal Digital. Digital dekode og modem skal stå igjen i leiligheten ved utflytting, da dette er borettslagets eiendom. Er utstyret defekt, ta kontakt med Canal Digital.

Parkering

Mulighet for leie av garasje plass gjennom borettslaget (ved ledige plasser tildeles disse etter ansiennitetsprinsippet). Andelseier som disponerer garasje skal primært bruke denne. Andre parkerer på oppmerket plass. Det er ikke tillatt å parkere i rundkjøringa ved 17-blokka.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

560522

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 07.11.2022, uten pålegg om utbedringer. Selger har opplyst om at det ble gitt tre utbedringspunkter, som ble utbedret i 2023. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2042.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med fjernvarme til radiatorer. Å-konto oppvarming med fjernvarme er inkludert i felleskostnadene. Å-konto beløpet er for lavt og alle beboere bes vurdere om å-konto beløpet skal økes, slik at man ikke får en høy ekstraregning når oppgjøret foretas. Elektrisk oppvarming med stråleovn på badrom.

Borettslaget har fjernvarme fra Eidsiva Bioenergi. ISTA avregner forbruket pr 31.12. Målerne er fjernavlest. Har man kjøpt/solgt leilighet i perioden, må man betale et flyttegebyr til Ista i fbm. avregningen. Beboerne kan følge med på sitt forbruk i beboerportalen på ista.no.

Energikarakter

E

Energifarge

Lys grønn

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.

Borettslaget/Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 487 928,- per 31.12.2021.

Formuesverdi sekundær

Kr 1 756 539,- per 31.12.2021.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kr. 6 744,-/mnd. per 18.04.2024.

Felleskostnader inkluderer: Å-konto oppvarming (fjernvarme), grunnpakke kabel-tv/bredbånd, trappevask, snørydding, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar, kommunale avgifter og betjening av andel fellesgjeld (ca. kr. 1 970,-).

Herav:

Kr. 413,- Å-konto oppvarming

Kr. 500,- Kabel-tv

Kr. 5 831,- Felleskostnader

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid, og justeres normalt etter borettslagets faktiske kostnader. Felleskostnadene ble sist gang justert den 01.01.2023.

Andel Fellesgjeld

Kr 379 290,- per 01.06.2023.

Andel fellesformue

Kr 29 308,- per 31.12.2022.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Nor 2 Borettslag

Organisasjonsnummer

954049833

Andelsnummer

46

Om borettslaget

Nor II Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954049833, og består av 76 andelsleiligheter. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Planer for 2023:

- Fortsette med opprydning i fellesarealene.
- Innkjøp av flere hagemøbler -oppgradere grill plass (miljøfond).
- Fasadevask.
- Ferdigstille montering av bevegelsessensorer i resterende blokker.
- Rehabilitering av garasjeanlegg.
- Service på garasjeporter.
- Rørinspeksjon.
- Etablering av nytt fyrrom fra nor 1 til nor 2.

Større vedlikehold og rehabilitering:

2022: Nye lsta-målere på alle radiatorer (10 års varighet).

2022: Obos-nøkkel installert på ytterdørene – installasjonen er finansiert av Elverum kommune.

2020: Fordrøyningsbasseng.

2018: Opparbeidelse av ekstra parkeringsplass.

2018 - 2019: Asfaltering.

2017: Spyling av avløpsrør.

2017 - 2019: Ettermontering av heis.

2016: Rehabilitering av taket på boligblokkene.

2013: Maling av vinduer.

2013: Etterisolering på krypløft i blokkene.

2012: Oppussing av trappeoppganger og -rom.

2011: Installering av nye garasjeporter.

2011: TV-overvåket anlegg (gjelder garasjer og blokker utvendig).

2011: Porttelefoner med skjerm.

2010: Utvidelse av Canal Digital avtale. Modem i alle leiligheter, med "Mini" internett tilgang.

2007: Spyling av avløpsrør.

2006: Sentralfyring tilkn. Elverum Fjernvarme.

2006: Oppgradering av kabel-tv anlegg. Kabel-tv anlegg oppgradert med returforsterkere og bredbånd, med mulighet for internett. Alle leiligheter med digital dekoder.

2006: Opparbeidet hellebelagt grillplass og uteplasser ved blokkene.

2004: Skifte av utvendig vann- og avløpsrør.

2004 - 2005: Bygging av balkonger i 1-roms leiligheter og utvidelse av balkonger i de andre leilighetene.

2002: Overgang til fellesmåling strøm.

1998: Etterisolering-Etterisolering av alle fasader, ny utvendig kledning og nye vinduer.

1998: Nytt ventilasjonsanlegg.

1998: Nytt invendig trukket kabel-tv anlegg.

1995: Skiftet entrédører og balkongdører.

1995: Nye utvendig boder.

1995: Syv nye garasjer.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: OBBK02-98207740543

Type: Annuitet

Restsaldo: Kr. 27 224 628,-

Andel restsaldo: Kr. 375 336,-

Andel kapitalkostnader: Kr. 1 970,-

Rest løpetid: 29år 11mnd

Term. per år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,79%

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget, dernest øvrige medlemmer av OBOS, har forkjøpsrett. Forkjøpsrett avklares i etterkant av budaksept og prosessen tar ca. 10-20 dager. Det gjøres oppmerksom på at det påløper gebyr til forretningsfører på kr. 7 769,- for den som benytter forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Totalt driftsinntekter var til sammen kr. 4 889 361,- i 2022.

Totalt driftsutgifter var til sammen kr. 3 889 500,- i 2022.

Dette ga et positivt årsresultat i 2022 på kr. 227 219,-. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var per 31.12.2022 kr. 2 022 096,- og viser borettslagets likviditet.

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

Borettslagets vedtekter og husordensregler kan fås ved henvendelse til megler.

Dyrehold

Husdyrhold er kun tillatt når dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen, men det må søkes om styrets godkjenning. Eget søknadsskjema fås hos styret. Klager fra andelseiere kan føre til inndragning av tillatelsen.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS

Eierskiftegebyr

Kr 6215

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 30, bruksnummer 931 i Elverum kommune. Andelsnr. 46 i Nor 2
Borettslag med orgnr. 954049833

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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

* Erklæring/avtale, tinglyst den 27.11.1968, dagboknummer 5084. Bestemmelse om felles fyranlegg.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 27.11.1968, dagboknummer 5085. Bestemmelse om felles vaskeri.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 15.09.1972, dagboknummer 4433. Rettighetshaver: Elverum E-Verk.

* Fellesobl. for bor.innsk., tinglyst den 19.12.1972, dagboknummer 6483. Beløp: NOK 1 109 400. Panthaver: Elverum boligbyggelag AL.

* Pantedokument, tinglyst den 31.10.2018, dagboknummer 1487205. Beløp: NOK 44 800 000. Panthaver: OBOS-BANKEN AS.

Dokument kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for tilbygg boligblokk i 2018. Ferdigattesten gjelder tilbygg av 7 stk. heishus med montering av heiser, samt tilbygg søppelskur.

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

Det er ikke mottatt byggetegninger. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for eldre reguleringsplan for "Nordhagen, nordre del" fra 1994, eldre reguleringsplan for "Nordhagen" fra 1983 og eldre reguleringsplan for "Mellom Trysilv. og H. Væringsaasensv." fra 1967.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Elverum byområde fra 2019, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse (10 925m²) og nåværende grønnstruktur (3 643m²).

Adgang til utleie

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleide deler. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på, at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Kommentar konsesjon

Erverv av andelen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 390 000 (Prisantydning)

375 336 (Andel av fellesgjeld)

1 765 336 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysingsgebyr skjøte)

7 981 (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

19 221 (Omkostninger totalt)

1 784 557 (Totalpris inkl. omkostninger)

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og

Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglere vederlag

Det er avtalt en provisjon på 2,5 % av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 17.900,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 10.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

13.07.2023



Veldrevet borettslag med god vedlikeholdshistorikk og med mulighet for leie av garasje etter ventelister.



Du tar deg opp til leiligheten i byggets 2. etasje via felles trapperom med heis.



Gang med god oppbevaringsplass i plassbygde garderobeskap.



Når du entrer leiligheten kommer du inn i en lys entré med plass til sko og oppheng av yttertøy. Montert porttelefon med video på vegg.



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



De store vindusflatene ut mot balkongen slipper inn rikelig med naturlig lys, samtidig som det er minimalt med innsyn.



Stuen er romslig med plass til både sofagruppe med salongbord, mediemøblement og et spisebord om ønskelig.



Leiligheten holdes god og lun på vinterstid med fjernvarme til radiatorer. Både å-konto oppvarming og grunnpakke med kabel-TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.



Fra stuen har du utgang til en stor og solrik innglasset balkong mot vest.



Balkongen har flislagt gulv, lyse overflater og store glassfelt som kan skyves til siden. Siden balkongen er innglasset blir den en fin forlengelse av stuen som kan brukes store deler av året.



Beliggenheten mot vest sørger for gode solforhold på ettermiddag og kveld.



På balkongen har du god plass til sittegruppe etter eget ønske og behov. Det er også montert stikkontakt.



Leiligheten har et lyst og romslig separat kjøkken som ble pusset opp i 2011. På kjøkkenet har du plass til et frokostbord som gjør at også kjøkkenet blir et naturlig oppholdsrom og samlingspunkt.



Pen og tidløs kjøkkeninnredning fra 2011 med god skap- og benkeplass. Innredningen har lyse profilerte fronter og benkeplater i tre med nedfelt oppvaskum.



Både fint og praktisk med pene fliser i benkeryggen. Ventilator i overskap med mekanisk vifte og komfyrvakt montert ved platetoppen.



På kjøkkenet har du plass til frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Frittstående hvitevarer følger i utgangspunktet ikke med i handelen, men kan avtales med selger.



Leiligheten har et lyst og romslig soverom av god størrelse. Soverommet har lysmalte overflater og en stor vindusflate som slipper inn rikelig med naturlig lys.



På soverommet har du plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt en kontorpult eller kommoder. Rikelig med oppbevaringsplass i garderobeskap.



Baderomsinnredning med lyse fronter og heldekkende servant, speil med belysning og vegghengt skap over.



Baderommet er også utstyrt med dusjkabinett fra 2011 og gulvmontert toalett fra 2011.



Leiligheten har et lyst og tidløst flislagt badrom med gulvvarme. Plass og opplegg for vaskemaskin, samt mekanisk avtrekk.



Leiligheten har flott beliggenhet i et rolig og barnevennlig område i Nordleiret. Her bor du sentralt i Elverum med gangavstand til sentrumskjernen og til fine turområder i Stavåsen og langs Glomma.



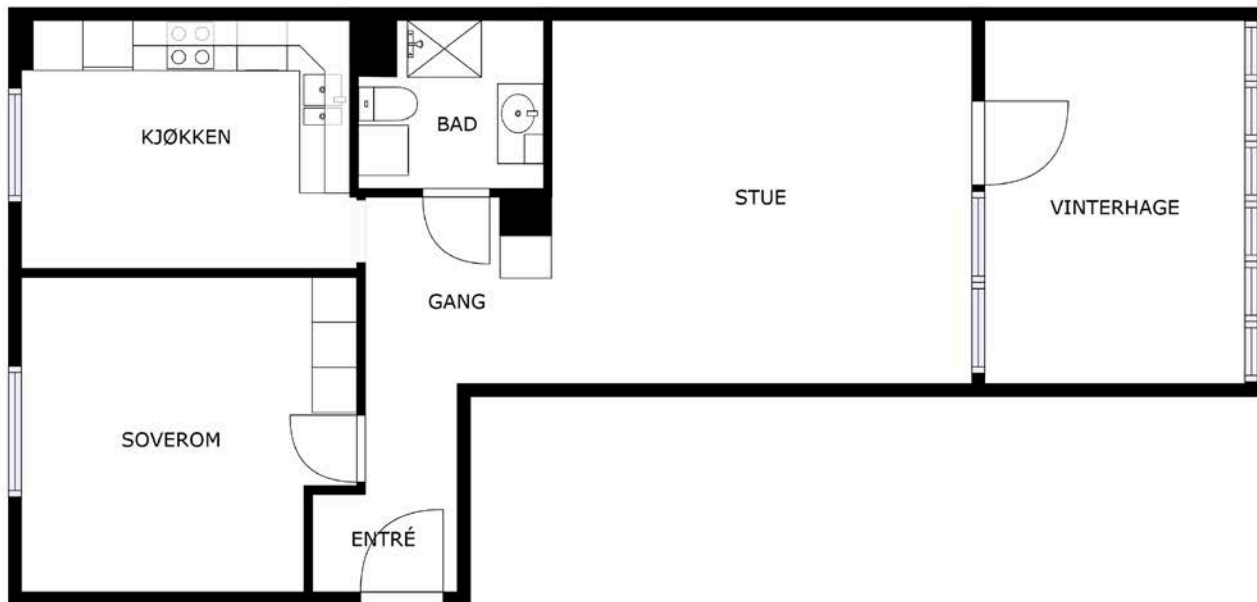
På tomten er grøntområde, boligblokker, garasjebygg, boder, avfallsrom og forsamlingslokale til felles bruk.



Fasade mot vest hvor leiligheten har innglasset balkong.



Velkommen til visning!



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

INVISIO

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

Vedlegg

Andreas Grøttings veg 17 A 2408 ELVERUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1967

Areal (BRA): 75 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/7094>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vannledninger

Oppsummering

Eldre stoppekran. Etter funksjonstest av stoppekran ble det registrert drypplekkasje. Stoppekran anbefales skiftet.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Oppvaskmaskin må trekkes frem for inspeksjon av bereder.

Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.

Berederen er over 18 år har usikker restlevetid.

Det anbefales montert automatisk vannstopventil.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er ikke kontrollert for mugg/fukt ved filter i aggregatet pga manglende tilkomst.

Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Det registreres slitasje på trykknapper på anlegget.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et eldre støpejernsluk, ingen synlig klemring eller slukmansjett. Ukjent oppbygging av sluk.

Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker.

Våtrommet er vurdert med bruk av dusjkabinett slik at belastning av fritt vann på overflater har vært begrenset.

Det anbefales fortsatt å benytte dusjkabinett.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Oppsummering av sanitærutstyr

Dører på baderomsinnredning med justeringsbehov/smøring.

Eldre skade på baderomsinnredning er malt over, se bilde.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.6.2023

Rapportdato
29.6.2023

Hjemmelshavere

Navn: Øivind Nøsterud

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Ikke fremlagt.

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Vegard Syversrud Telefon: 41544653
Firma: Syversrud Takst AS Dato: 29.6.2023
Adresse: Forstmester mejdells veg 32A, Epost: Vegard@syversrudtakst.no
2407 Elverum



Om bygnings sakkyndig:

Utdannet elektriker og takstmann med over 10 års erfaring i ulike roller i byggebransjen.

Egne premisser:

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: Andreas Grøttings veg 17 A, 2408 Elverum

Kommunenr:	3420	Gårdsnr:	30	Bruksnr:	931	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	46	Leilighetsnr:		

Byggeår: 1967 - Kilde: Eiendomsverdi.no
Boligtype: Leilighet i boligblokk

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Antatt utførelse med støpte såler til fast byggegrunn. Grunnmur av plasstøpt betong, overflater hovedsakelig ubehandlet. Kjellergulv med betong. Etasjeskillere i betong. Etasjeskillere med brann-/lydsille mot naboelighet antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret. Utvendig kledt med metallplater, samt noe liggende kledning i tilknytning til terrasse. Brannskillevegger mot naboeligheter. Antatt at taket er oppført over betongdekke. Flatt tak, antatt tekket med papp. Felles trapperom utført med sandwich elementer. Trapperom med heis til alle etasjer. Privat bod i kjeller med muligheter for lagring.

TOMT

På tomten er grøntområde, boligblokker, garasjebygg, boder, avfallsrom og forsamlingslokale til felles bruk. Eiendommen har normale lys- og solforhold. Tilkomst til eiendommen via asfaltert kommunal vei. Asfaltert innkjørsel, parkeringsplass og interne gangstier.

PARKERING

Parkering på oppstillingsplass og mulighet for leie av garasje.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av laminat, vinyl og parkett.

Vegg: Overflater bestående av trepanel, malte plater og malt betong.

Tak: Overflater bestående av malt betong.

Overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

VESENTLIGE ENDRINGER

2011 Bytte kjøkken IKEA.

2011 Svensgaard installasjon med div arbeid på kjøkken.

2011 Norbrednden rør AS endring av vanninstallasjon på kjøkken.

2011 Nytt toalett og nytt dusjkabinett på bad.

2011 Diverse overflatebehandling.

Elvia hadde el kontroll. Det ble registrert 3 feil og dette er utbedret av Elverum elektro.

OPPVARMING

Stråleovn på bad og radiatorer koblet til fjernvarme.

VENTILASJON

Sentral avtrekk fra kjøkken. Vindusventiler.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning av februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk.

Betragtningene er generelle og angir gjennomsnittlig normal brukstid basert på et begrenset grunnlag og må derfor brukes kritisk.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. - Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
- Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Murte vegger en forventet tid for reparasjon: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.
- Asfalt takbelegg/folie en forventet tid for fjerne begroing på: Kort/middels/lang - 5/10/15 år.
- Asfalt takbelegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavli m.m. en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.
- Utvendige beslag en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

I følge NBI "Levetid for sanitærinstallasjoner i boliger" blad 700.330 har: - Pex rør: 25-75 år.

- Vannrør av kobber: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tappeamaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannbereder: 15-30 år.

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.



5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	75	62	13	Gang, soverom, kjøkken, bad og stue	Innglasset balkong.
Totalt	75	62	13		

Kommentar til arealberegning

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

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, plattung

TG-1



Viser innglasset balkong.

Type Balkong

Innglasset balkong. Fliser på gulv og vegger med betong og liggende panel.
Strøm fra dobbel stikkontakt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Balkongen er innglasset senere enn byggeår i regi av borettslaget.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? Nei

Er det krav til rekkverk? Nei

Er balkong / terrassen teknet? Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, plattung

Tettesjikt under flis er ukjent. Det er ikke observert spesielle avvik ellers på innglasset balkong.
Ved enkel test ble det ikke registrert bom under fliser.



Viser innglasset balkong.

6.2 Vinduer og dører

TG-1



Viser merker på ytterdør etter dørskilt.



Brann og lydklassifisert ytterdør med kikkehull. Inngangsdør til blokk tilknyttet porttelefon.

Beskrivelse

Terrassedør med glassfelt fra 1992.
Faste og åpningsbare vinduer med 2 lags isolerglass fra 1990 - 1998.
Brann og lydklassifisert ytterdør med kikkehull.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

Karmen er noe værslitt på soverom. Knirk i terskel ved ytterdør.

Det er ikke observert spesielle avvik på vinduer eller dører.

På grunn av alder vil smøring og justering måtte påregnes.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type

Betongdekke

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ble stedvis registrert knirk.



Viser kjøkkeninnredning.

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Ikea kjøkkeninnredning fra 2011 med profilerte fronter, laminerte skrog og benkeplate i tre. Over og underskap med ett vitrineskap. Oppvaskkum i metall med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri. Fliser i benkerygg. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn. Komfyrvakt etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Vifte bør rengjøres

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.



Viser kjøkkeninnredning.



Viser vann - avløpsinstallasjoner under kum.



Mekanisk avtrekk.



Viser sprekker i fuge mellom benkeplate og vegg.



Sokkel utsatt for fukt. Tørt på befaringen.

6.5 Lovlighet



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

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

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

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

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

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



Viser brannsentral i trappeløp med mulighet for å avstille.

6.6 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør Plast, Støpejern

Avløp av åpne og skjulte rørføringer av støpejern og plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Utført arbeid i forbindelse med nytt kjøkken i 2011.

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av avløpsrør

Ingen avvik eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.7 Vannledninger

TG-2



Viser eldre stoppekran plassert bak dusjkabinett på bad.

Type anlegg Kobber

Vannrør av åpne rørføringer av kobber. Vanninntak og hovedstoppekran plassert bak dusjkabinett på bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Utført arbeid ved nytt kjøkken.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Ja

Oppsummering av vannledninger

Eldre stoppekran. Etter funksjonstest av stoppekran ble det registrert drypplekkasje. Stoppekran anbefales skiftet.

6.8 Elektrisk

TG-1

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



Varmtvannsbereder plasser i hjørne på kjøkken.

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2005

Størrelse

80 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

Oppvaskmaskin må trekkes frem for inspeksjon av bereder.

Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.

Berederen er over 18 år har usikker restlevetid.

Det anbefales montert automatisk vannstoppventil.



Aggregat plassert på kjøkken.

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Ventilator kjøkken og avtrekksventil på bad tilkoblet felles avtrekkssystem, vifte antatt plassert på tak.
Tilluftventiler på soverom og i stue. Avtrekksventil på bad. Spalteventiler i vindu.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Eier opplyser om at vaktmester skifter filter på ventilasjon.

Oppsummering av ventilasjon

Det er ikke kontrollert for mugg/fukt ved filter i aggregatet pga manglende tilkomst.

Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Det registreres slitasje på trykknapper på anlegget.



Tilluftsentil gang/stue



Tillufsventil på soverom.



Viser avtrekk på bad.

6.11 Våtrom



Viser baderomsinnredning



Viser gulvstående toalett og dusjkabinett.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser om nytt toalett og montert dusjkabinett i 2011.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.	
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk er 26 mm.	
Det registreres diverse hull i fliser etter montert utstyr.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Støpejernssluk kan ha kort restlevetid. Rengjøring av sluk anbefales slik at inspeksjon av slukpotte kan utføres.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei



Sluk må rengjøres.



Vann - avløpsinstallasjoner under vask.

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluket er et eldre støpejernsluk, ingen synlig klemring eller slukmansjett. Ukjent oppbygging av sluk.

Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker.

Våtrommet er vurdert med bruk av dusjkabinett slik at belastning av fritt vann på overflater har vært begrenset.

Det anbefales fortsatt å benytte dusjkabinett.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med et dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, klosett og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd sistene til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Dører på baderomsinnredning med justeringsbehov/smøring. Eldre skade på baderomsinnredning er malt over, se bilde.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk, tilluft via spalte under dørbblad

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Ventilasjon vurderes å fungere som tiltenkt.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei



Viser baderomsinnredning utsatt for fukt.

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

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.



Viser svekkelser i gulvets tetthet. Ingen silikon eller mansjett rundt rør.

6.12 Øvrig: Innvendige overflater

TG-1



Viser glippe mellom gulv og vegg.



Viser ripe i parkettgulv.

Beskrivelse

Gulv: Overflater bestående av laminat, vinyl og parkett.

Vegg: Overflater bestående av trepanel, malte plater og malt betong.

Tak: Overflater bestående av malt betong.

Oppsummering av øvrig

Overflate med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

Det registreres stedvis knirk i gulv, noe skjolder på vegger og bruksmerker på parkettgulv.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211230316	
Selger 1 navn	
Øivind Nøsterud	
Gateadresse	
Andreas Grøttings veg 17A	
Poststed	Postnr
ELVERUM	2408
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du eiendommen? År	2011
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1211230316

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Beskrivelse

Det har forekommet at sluket på badet har tettet seg og det har blitt vann utover baderommet fra dusj og vask. Det har skjedd 3+ ganger og har blitt løst vha Mudin e.l. Borettslaget leide i 2017 et eksternt firma for å spyle avløpsrør.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ved innflytting i 2011 installerte Nordbrenden et nytt toalett og dusjkabinett på badet og la til rette for vaskemaskin. De gjorde også noe forberedende arbeid for klargjøring til installasjon av nytt kjøkken.

Arbeid utført av

Nordbrenden As

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Se ovenfor

Arbeid utført av

Nordbrenden As

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Svensgaard Installasjon As gjorde utbedringer i henhold til samsvarerklæring ved innflytting i 2011. Elverum Elektro As gjorde utbedringer etter tilsynsrapport fra Elvia i 2023.

Arbeid utført av

Svensgaard Installasjon As, Elverum Elektro As

Filer

[Svensgaard regning 2011.pdf](#)

[Elverum Elektro As.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Elvia hadde tilsyn på det elektriske anlegget 07.11.2022 og fant noen forbedringspunkter. Dette ble utbedret av Elverum Elektro As og saken ble avsluttet 20.03.2023.

Filer

[Sak avsluttet\[263\].pdf](#)

[Vedtak\[256\].pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

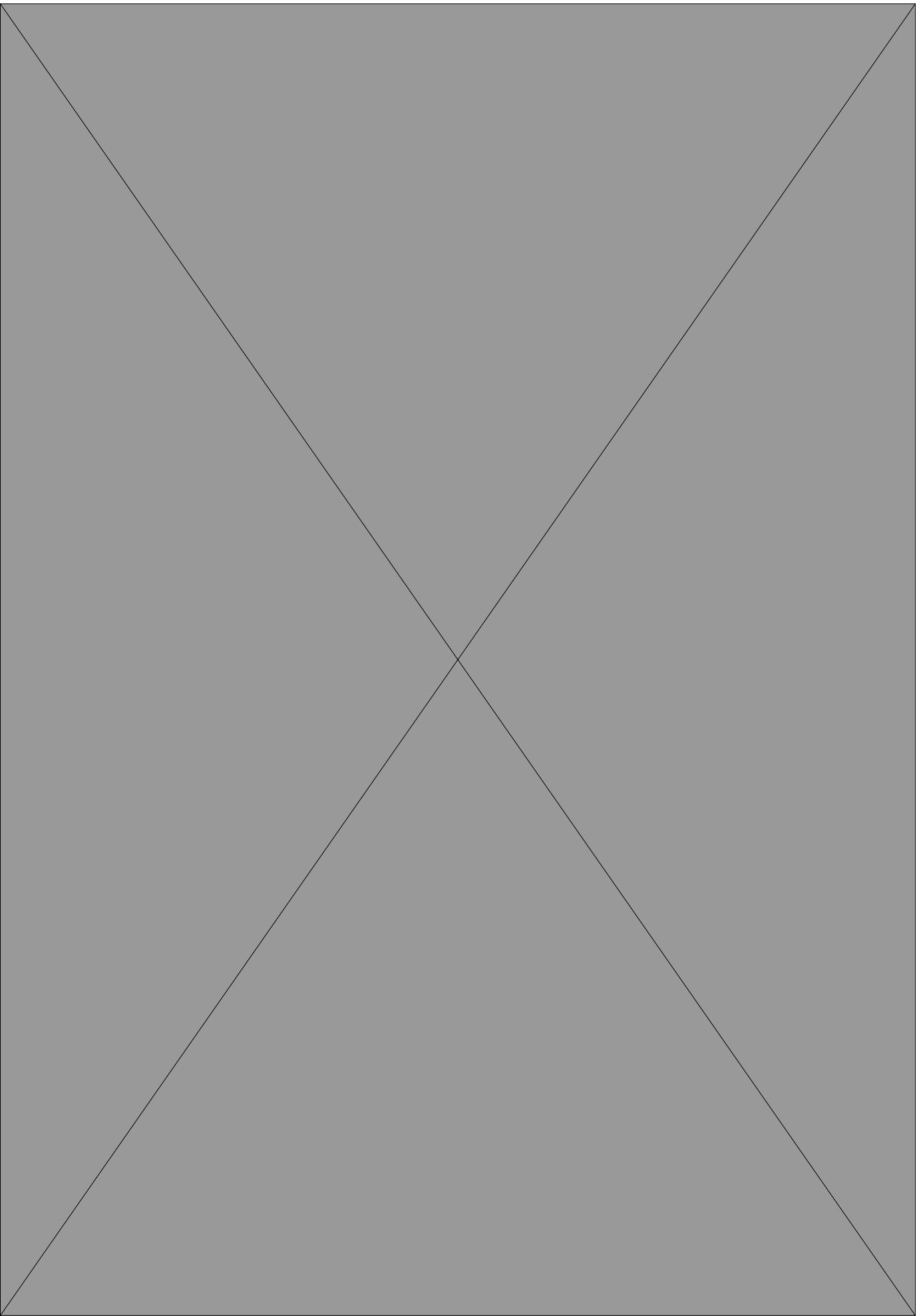
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

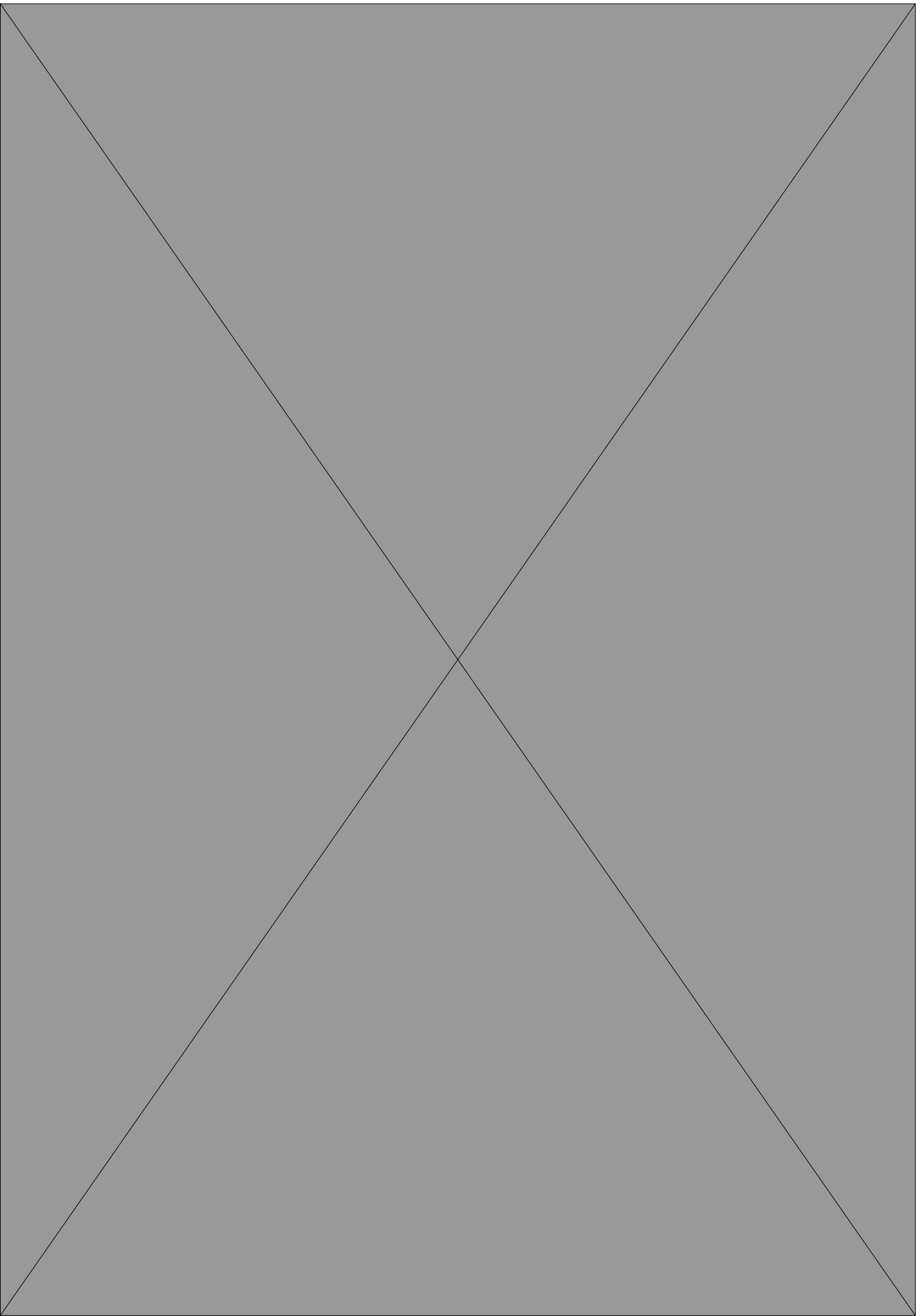
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

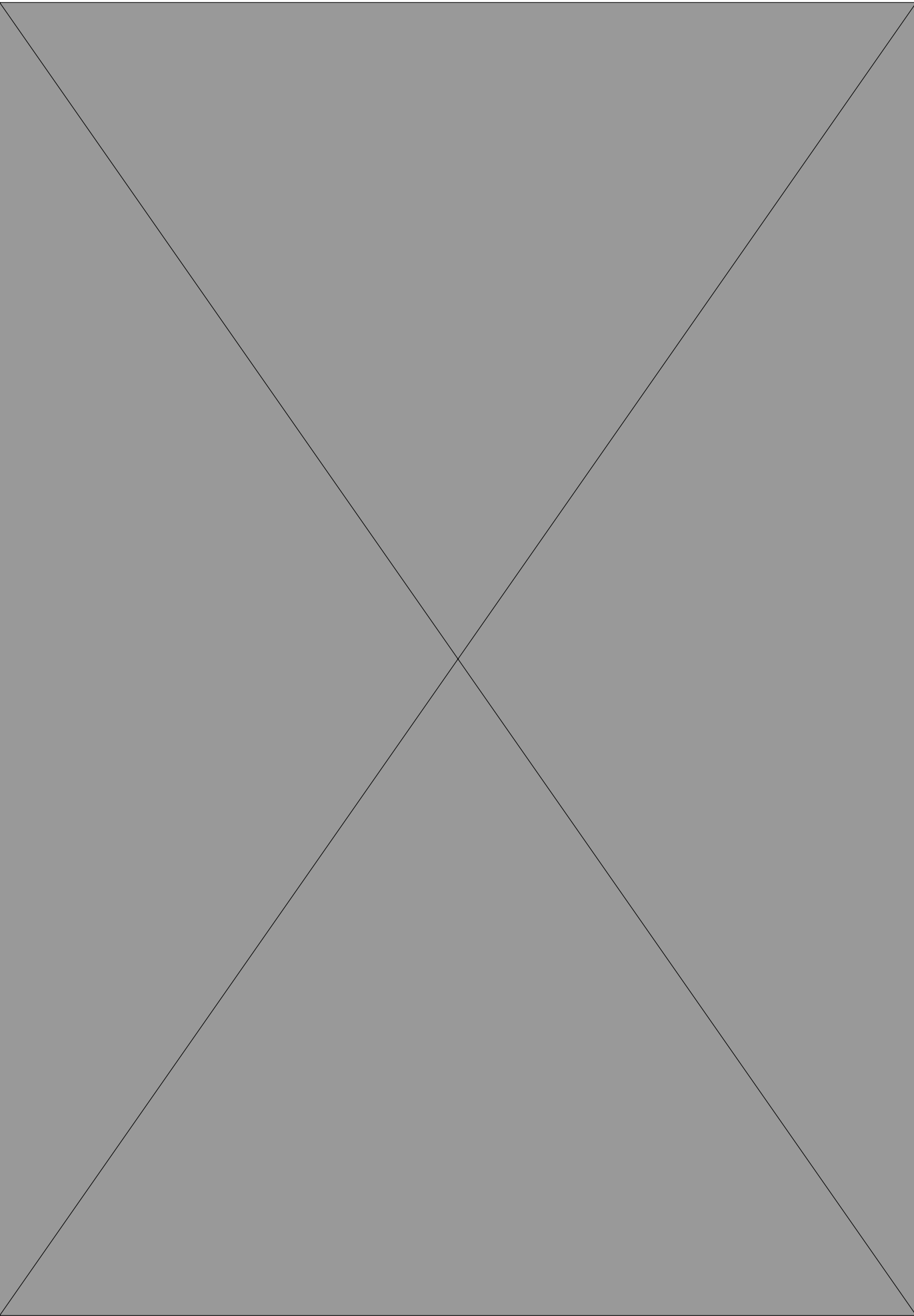
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øivind Nøsterud	43fd8f07cc70e2873df95fbb 8a1c43cff01540f6	17.06.2023 08:55:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211230316

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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 **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 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”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik


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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Andreas Grøttings veg 17 A
2408 ELVERUM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Espen Strøm**Oppdragsnummer:** 1211230316**Telefon:** 415 60 500
E-post: espen.strom@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

13.07.2023

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre