

Balders veg 12 A, 2413 ELVERUM

**Stor, lys og pen 4-roms
selveierleilighet fra 2018 med
solrik terrasse og hage mot syd!
Bod og garasje med elbil-lader.**



aktiv.



Eiendomsmegler/Partner

Marius Norum

Mobil 465 04 951

E-post marius.norum@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 76 100,-
Total ink omk.: Kr 3 066 100,-
Selger: Nicoline Løseth Moland
Magnus Melsnes Kleveland

Salgsobjekt: Leilighet i 4-mannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 96/118 kvm
Tomtstr.: 13624.9 m²
Gnr./bnr./snr. Gnr. 90, bnr. 238, snr. 21
Oppdragsnr.: 1211250008

Ditt nye hjem?

Velkommen til Løvbergsmoen og Balders veg 12 A!

En stor, lys og pen 4-roms selveierleilighet beliggende i 1. etasje av en 4-mannsbolig fra 2018. Leiligheten har en fin beliggenhet på enden med solrik og stor terrasse, samt inngjerdet hage mot syd. God planløsning med store fine oppholdsrom, 3 soverom, lekkert badrom og bod/vaskerom. Leiligheten holder en gjennomgående god og moderne standard fra 2018 med fine materialer - her kan du flytte rett inn i en nyere og flott leilighet! Medfølger en utvendig bod på 4m², samt en garasje på 18m² med elbil-lader.

Leiligheten ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Løvbergsmoen med kort avstand til Ydalir, barnehage, skole og flere butikker, samt fine turmuligheter i Svartholtet. Ca. 2,8 km til Elverum sentrum med alle byfasiliteter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	39
Tilstandsrapport	41
Egenerklæringsskjema	64
Nabolagsprofil	69
Budskjema	78

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 96 m²

BRA - e: 22 m²

BRA totalt: 118 m²

TBA: 25 m²

Leilighet i 4-mannsbolig

1. etasje

BRA-i: 96 m²

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

BRA-e: 4 m²

Beskrivelse: Utvendig bod.

TBA: 25 m²

Beskrivelse: Terrasser.

Garasje

1. etasje

BRA-e: 18 m²

Beskrivelse: Garasjerom i felles garasjebygg.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealbegreper:

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (eksternt bruksareal) - Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.

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

GUA (gulvareal) - Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav himlingshøyde).

ALH (areal med lav himlingshøyde) - Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

Arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og hvor disse arealmålingene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen(e) ble målt. Beskrivelse av rom er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktene «Standard» og/eller «Ferdigattest/brukstillatelse».

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for sameiet på ca. 13 624,9m². Leiligheten disponerer en inngjerdet hage opparbeidet med plen. Fellestomten er opparbeidet med plen, lekearealer, sittegrupper og asfalterte veier.

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

Beliggenhet

Leiligheten ligger fint til i et nyere etablert område på Løvbergsmoen med alt du trenger i hverdagen i kort radius fra hjemmet ditt. Her er det lekeplasser på fellesareal og flere friareal like ved som gir mange lekemuligheter for de yngste. Med bymarka tett inntil nabolaget kan du også starte dagens trim fra utgangsdøren. Bydelen er godt tilrettelagt for både nyetablert, barnefamilier og voksne - dette gir en god puls i nærmiljøet. Bydelen er under utvikling og har en nyere skole og barnehage i Ydalir. Fra leiligheten er det kort gangveg til to store dagligvarebutikker, flere store butikkjeder og kun kort veg til sentrumskjernen. Med et godt utbygd gang- og sykkelstinet vil dette føre deg trygt rundt i området og byen vår. Det er ca. 3 km til sentrumskjernen med ungdomsskole og videregående skole.

Leilighetens umiddelbare nærhet til bymarka, gir gode muligheter for turer og rekreasjon. Svartholtet kan by på milevis med tur- og sykkelstier, samt oppkjørte skiløyper på vinterstid med traseer for både trim og trening. Her ligger alt til rette for deg som liker å holde deg i aktivitet. På vinterstid har du en ypperlig langrennstur inn til Svenkerudvollen, hvor det i sesongen er salg av kaffe, kakao og vafler. Det er også kort avstand til Stavåsen med lysløype, hvor det er stor aktivitet for barn og unge. I Stavåsen arrangeres Elverumstrimmen på sommerhalvåret som er populært for både små og store. Er du golfentusiast eller ønsker litt mer action så ligger Starmoen fritidspark en kort kjøretur fra hjemmet. Her finner du 18-hulls golfbane, travpark, flyplass, motorcross/ bilcross/ go-kartbane mm. Ønsker du å benytte bybussen så stopper den like ved leiligheten. Denne tar deg til de øvrige bydelene, i tillegg til skystasjonen på Vestad og Terningen Arena med høgskole og idrettsanlegg.

Bygningssakkyndig

Roar Bjølseth

Type tekst

Eierskifterapport

Byggemåte

4 mansbolig med støpt plate på mark. Bindingsverksvegger kledd med liggende panel. Saltakskonstruksjon tekket med takstein. Vinduer og dører dra byggeår. Garasje tilhørende leilighet. Elektrisk port og elbillader. Utvendig uisolert bod.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 11.04.2025, utført av Roar Bjølseth.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

- * Våtrom: Bad: Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
- * Våtrom: Vaskerom: Oppsummering av overflater: Målt høydeforskjell topp flis ved dør og topp slukrist er 15 mm Det er kun lokalt fall til sluk 14 mm fall 0,8 m ut fra sluk. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
- * Våtrom: Vaskerom: Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Ingen beskyttelse mot vannsprut på vegg over utslagsvask.

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

- * Våtrom: Bad: Oppsummering av overflater: Høyde mellom topp flis ved dør og topp slukrist måles til 3,3 cm. Det er manglende tettesjikt ved dør. Gulvet er flatt med nedsenket dusnisje, dette krever minimum 15 mm oppbrett av tettesjikt ved terskel. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv. Det registreres sprekker i flisefuger som er en klar indikasjon på skader bak flis.
- * Våtrom: Bad: Oppsummering av fukt: Undersøkelsen viser fukt i konstruksjonen. Det er foretatt hulltaking i tilstøtende rom.
- * Våtrom: Vaskerom: Oppsummering av fukt: Undersøkelsen viser fukt i konstruksjonen. Ses i sammenheng med bad. Ved fuktsøk på gulvet indikeres det utslag på fukt.
- * Øvrig: Innvendig overflater: Det er fuktskader i laminat i hjørnet utenfor bad/vaskerom.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvenser/behov for tiltak), 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: Lekkasje ifra bad før vi flyttet inn. Sjekket opp og utredet av fagfolk/utbygger. Fant ikke årsak til lekkasje. Trolig innelukket fukt/is ifra bygging. Sjekket jevnlig fukt siden hendelse og utført kontroll før garanti gikk ut i 2024 av utbygger. Ingen avvik ved sist fuksjekk.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Mål fukt.

Arbeid utført av: Fagflis Elverum AS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Noen somre vært oldenborre i hagen når det har vært veldig varmt og tørt. Dette er et problem flere har i nærområdet. Mye vanning av plen forebygger forekomsten av de.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: I garasjen.

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

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

Beskrivelse: Beiset terrasse i 2023. Fuget bunnlist på garasjeport. Disse har hatt en tendens til å løsne i samtlige garasjer på vinter. Grunnet ising.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det skal mulig leies inn fagfolk som skal beise alle boligene i sameiet. Kan medføre noe økt kostnad som legges til i de månedlige fellesutgiftene.

Innhold

Selveierleilighet beliggende i 1. etasje av en 4-mannsbolig fra 2018.

Leiligheten inneholder:

Entré, gang, stue med utgang til terrasse, kjøkken, 3 soverom, badrom og bod/vaskerom.

I tillegg disponerer leiligheten en utvendig bod på 4m², samt en garasje på 18m² med elbil-lader i felles garasjebygg.

Standard

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Følgende tilbehør medfølger ikke i handelen:

- * Vaskemaskin, speil i gang og sengegavl på soverom.
- * Lampe i stue og to lamper hengende på soverommet.

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

Kjøkkenet er utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som nedfelt platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Plass til frittstående kjøleskap med frysedel (følger i utgangspunktet ikke med i handelen, men kan avtales med selger).

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

Parkering

Leiligheten disponerer en egen garasje på ca. 18m² i felles garasjebygg. Det er montert elektrisk port og elbil-lader.

Parkering skjer ellers på felles parkeringsområde eller langs tilstøtende gater.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2021, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2041.

Feiing ble utført siste gang den 19.09.2023. Tilsyn ble sist gang utført den 19.09.2023.

Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved: Ikke tilrettelagt adkomst til sotluke. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med peisovn i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme. Balansert ventilasjon med aggregat plassert på vaskerom.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 20 995,20,- for 2025.

For 2025 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- * Abonnementsgebyr vann: Kr. 754,-
- * Stipulert forbruk vann (grunnlag: 115,3 kubikk): Kr. 2 822,40,-
- * Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 911,-
- * Stipulert forbruk kloakk (grunnlag: 115,3 kubikk): Kr. 3 484,80,-
- * Renovasjon: Kr. 5 057,-
- * Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 584,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 7 382,-

Det er ikke registrert vannmåler på adressen og gebyrene for vann/avløp avregnes etter areal. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og

tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi primær

Kr 782 238,- per 31.12.2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 3 128 952,- per 31.12.2023.

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

Sameierbrøk

1/32

Eierseksjonen er en del av et sameie. Det er ikke organisert noen formell drift rundt sameiet. Det innbetales ikke felleskostnader til sameiet, da hver eierseksjon svarer for sine driftsutgifter alene. Det er ikke kjent om det er utarbeidet vedtekter eller husordensregler for sameiet. Eierseksjonene i sameiet har likevel anledning til å gå sammen og organisere å etablere et mer formelt sameie, herunder også å legge opp til innkreving av felleskostnader for å dekke felles drift og interesser.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 90, bruksnummer 238, seksjonsnummer 21 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eierseksjonen:

* Seksjonering, tinglyst den 15.11.2013, dagboknummer 992227. Opprettet seksjoner: SNR: 21. Formål: Bolig. Tilleggsdel: Bygning. Sameiebrøk: 1/32.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg av 8 stk. 4-mannsboliger i Baldersveg 2AB-32AB i 2022.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for felles garasjeanlegg.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen på 4-mannsbolig. Terrassen utenfor stuen fremkommer ikke av tegningene, ellers synes innholdet i disse å være i samsvar med dagens bruk. Det er også mottatt tegninger på felles carportanlegg som avviker fra slik den fremstår i dag som garasjerekke med porter.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Adkomst til sameiets eiendom fra offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Løvbergsmoen B12" fra 2005. Reguleringsformål for eiendommen er boligbebyggelse (10 139m²), kjøreveg (341m², 515m², 479m² og 317m²), renovasjonsanlegg (105m²), lekeplass (252m² og 346m²) og vegetasjonsskjerm (1 070m²). Det gjøres oppmerksom på at 173m² av eiendommen ligger i hensynsone H140_ for frisikt og 1 070m² av eiendommen ligger i hensynsone H210_ støysone for Terningmoen skyte- og øvingsfelt.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Elverum byområde fra 2019, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse (11 895m²) og grønnstruktur (1 731m²).

Det er også kommuneplan under arbeid som berører eiendommen. Det foreligger planforslag av kommuneplanens arealdel 2025-2036, id: 2023001. Det er ikke kjent om og/eller hvordan denne vil berøre eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at det er et større område øst for eiendommen som er regulert til boligbebyggelse. Det må forventes utbygging i nærområdet.

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.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av seksjonen er konsesjonsfritt, men eierseksjonsloven setter som begrensning at man ikke kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

76 100 (Omkostninger totalt)

92 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

94 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 066 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 082 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 084 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr 14 000 000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt i salgsoppgaven) og som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Se også punktet "Sammendrag selgers egenerklæring".

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 2,3% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 24.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

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

Salgsoppgavedato

19.05.2025



En stor, lys og pen 4-roms selveierleilighet beliggende i 1. etasje av en 4-mannsbolig fra 2018. Leiligheten har en fin beliggenhet på enden med solrik og stor terrasse, samt inngjerdet hage mot syd.



Du ønskes velkommen inn via et hyggelig felles inngangsparti med utebelysning og ringeklokker.



Når du entrer leiligheten kommer du inn i en lys og praktisk entré med god oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Entréen har god og moderne standard med mørke fliser på gulv med gulvvarme, lyse panelplater på veggene og skjult elektrisk anlegg.



Leiligheten holder en gjennomgående god og moderne standard fra 2018 med fine materialer - her kan du flytte rett inn i en nyere og flott leilighet!



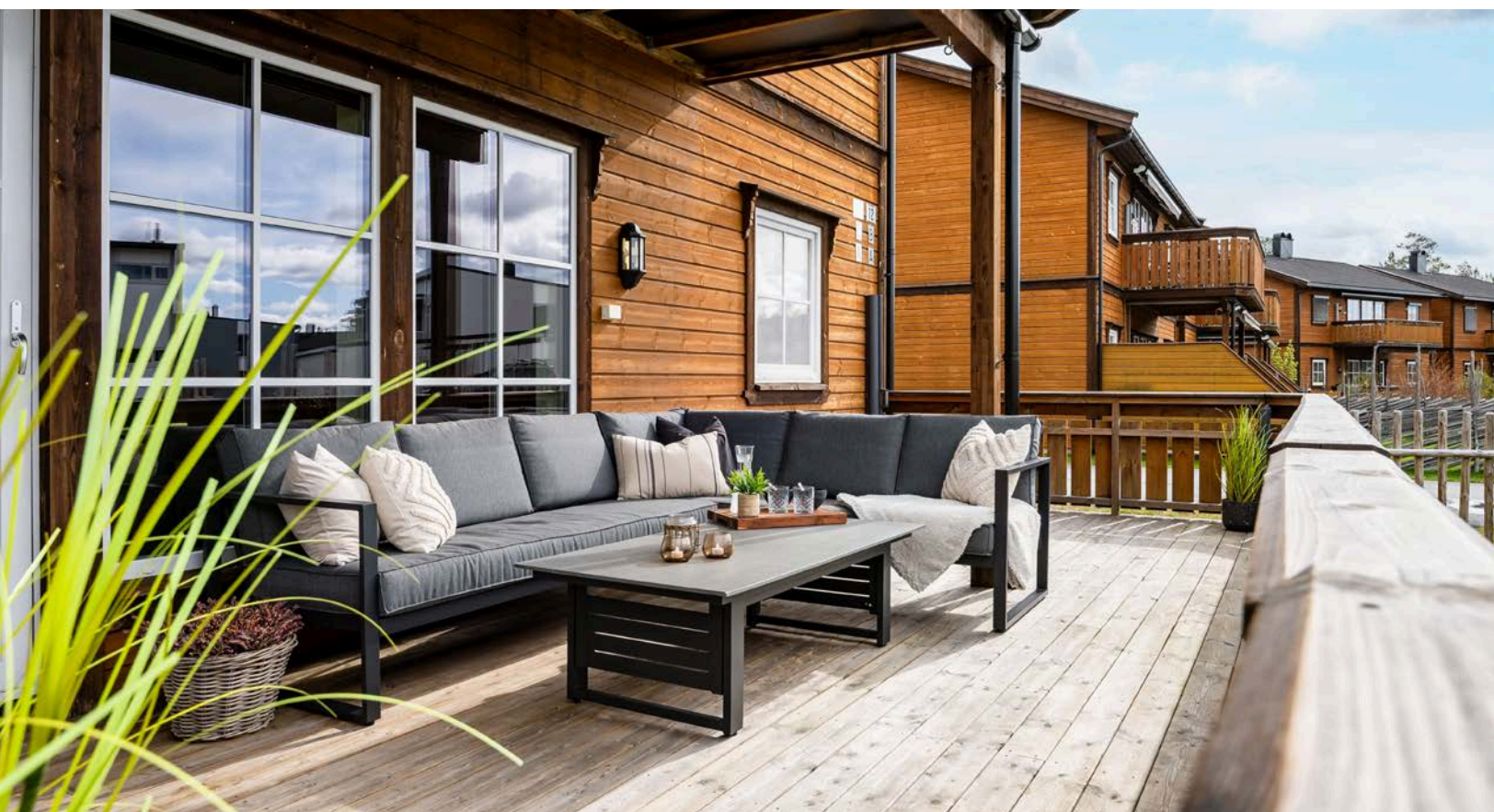
Leiligheten har en god planløsning med store fine oppholdsrom, 3 soverom, lekkert badrom og bod/vaskerom.



Som et fint midtpunkt i stuen har du en moderne vedovn som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge.



Stuen har god standard med pen enstavs laminat på gulv med gulvvarme og lyse panelplater på veggene med en stilige kontrastvegger i betong-look.



Fra stuen har du utgang til en stor, flott og solrik terrasse mot syd.



Terrassen er delvis overbygget, har terrassebord på gulv og god plass til sittegrupper etter eget ønske. Det er også montert uttrekkbar levegg, utebelysning og stikkontakt.



Beliggenheten mot syd sørger for gode solforhold. Dett er uten tvil en fin plass for lange og late sommerdager!



Fra terrassen er det port ut til en fin inngjerdet hage opparbeidet med plen.



Relativt flat hage som er perfekt til lek og morro for både to- og firebeinte! Lagt opp til robotgressklipper.



Stuen er romslig med god plass til stor sofagruppe med salongbord, mediemøblement med tv og et spisebord i tilknytning til kjøkkenet.



Flott og tidsriktig kjøkkeninnredning fra 2018 med god skap- og benkeplass. Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum.



Både fint og praktisk med lyse fliser i benkeryggen og belysning under overskap. Mekanisk avtrekk over platetoppen med utkast på yttervegg.



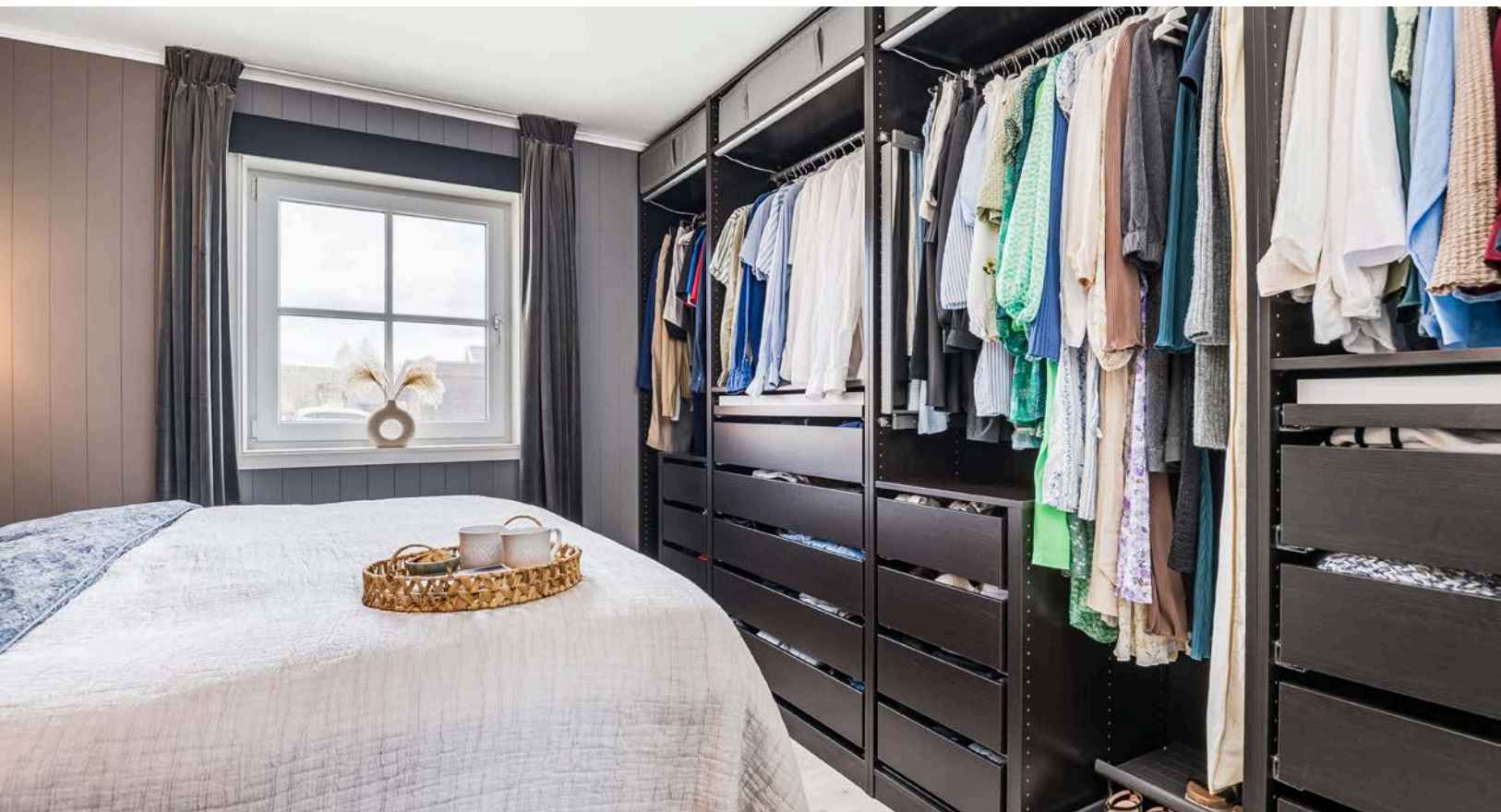
Kjøkkenet er utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som nedfelt platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Plass til frittstående kjøleskap med frysedel (følger i utgangspunktet ikke med i handelen, men kan avtales med selger).



Leiligheten har gulvvarme og balansert ventilasjon som sørger for et godt inneklima. Det går også an å regulere varme på ventilasjonssystemet.



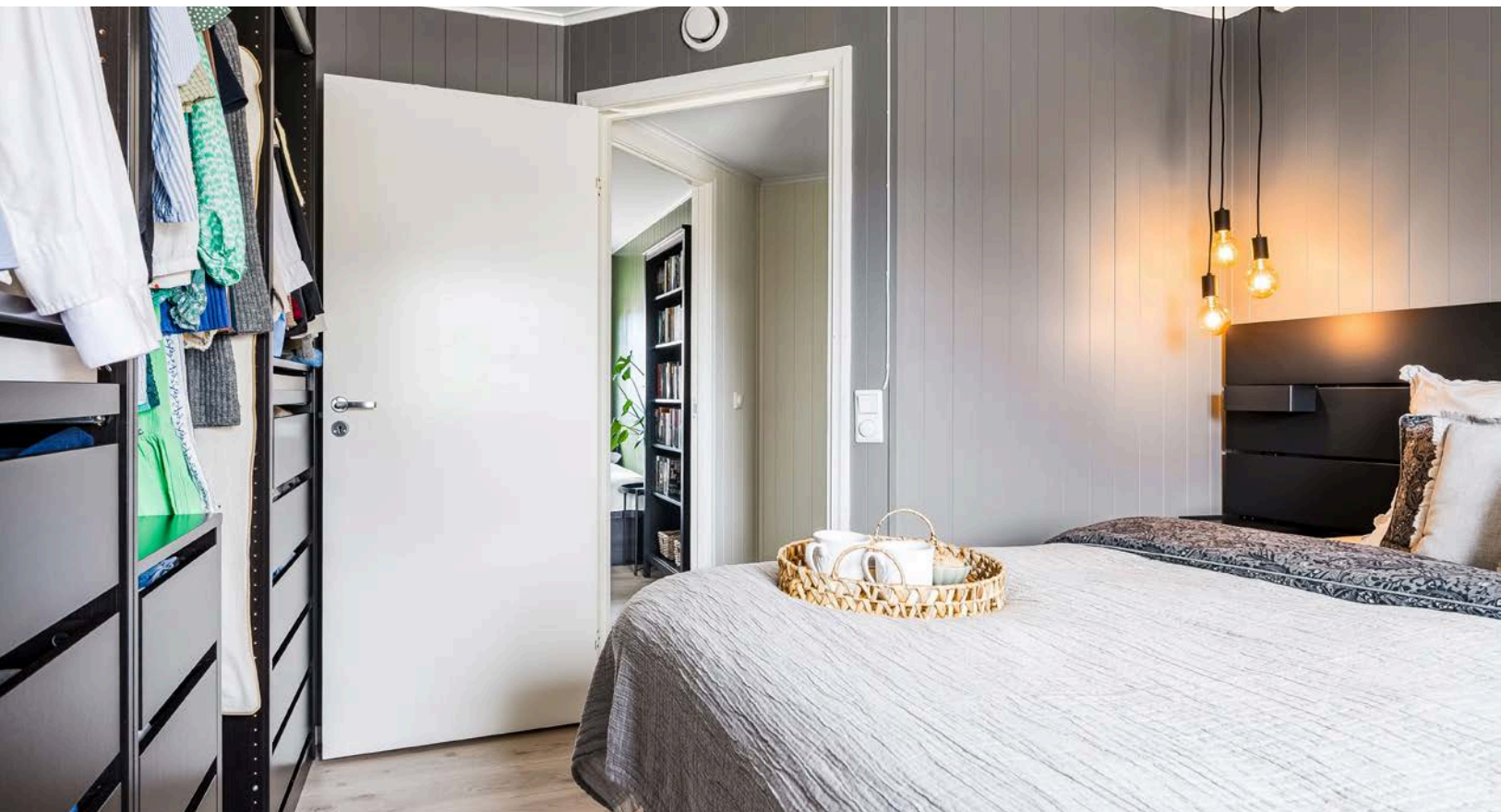
Innbydende hovedsoverom med stor vindusflate som slipper inn flott naturlig lys.



Det er rikelig med oppbevaringsplass i stor åpen garderobeløsning med skuffer, hyller og oppheng.



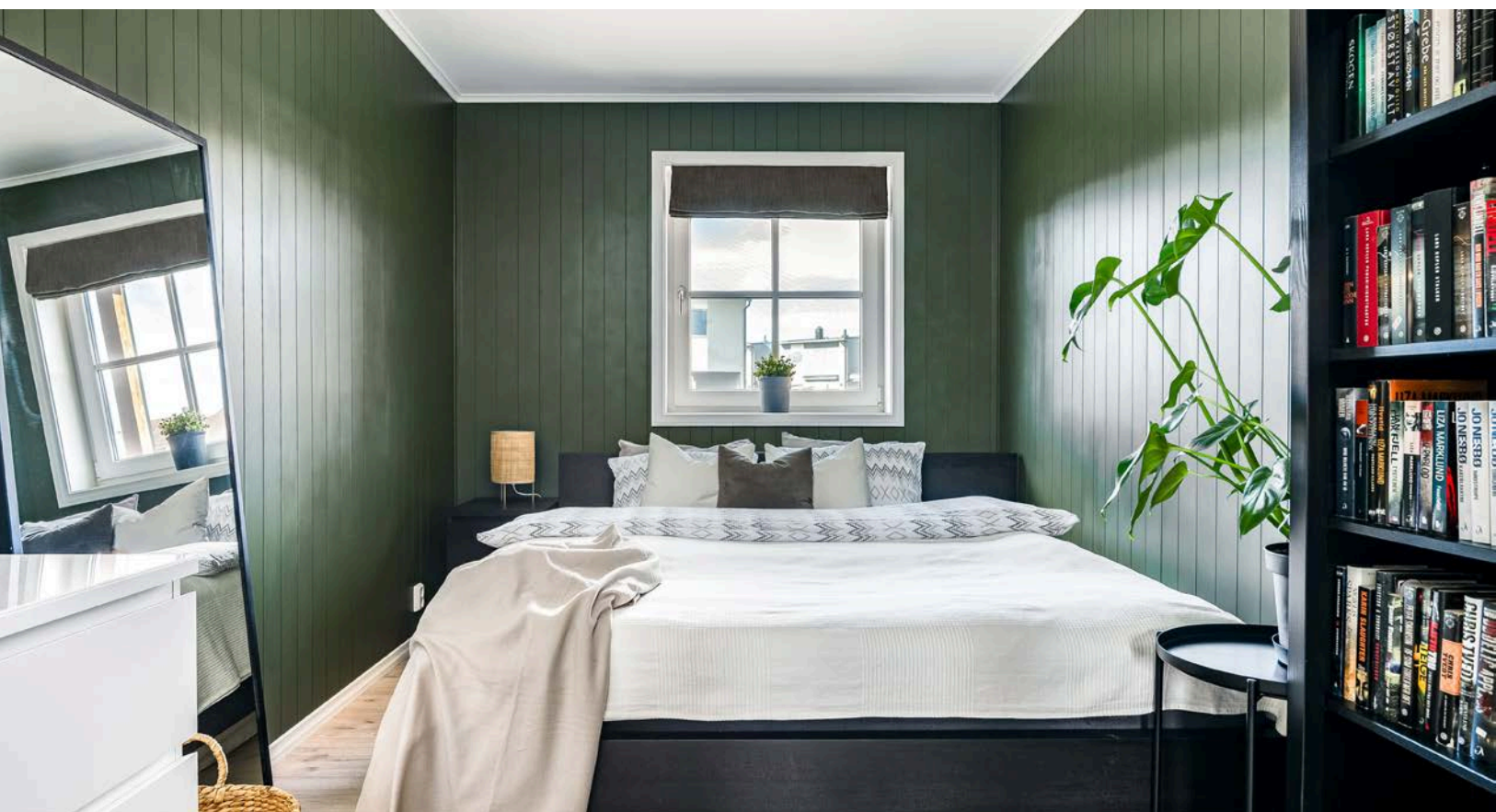
På soverommet er det naturlig plass til stor dobbeltseng med tilhørende nattbord.



God og moderne standard med enstavs laminat på gulv og gråmalte panelplater på veggene.



Gang med adkomst til alle 3 soverom.



Soverom 2 er et nydelig soverom av god størrelse. Også her er det naturlig plass til stor dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Soverommet har pen enstavs laminat på gulv og panelplater på veggene malt i en fin grønnfarge.



På soverommet er det også plass til kontorpult, samt kommoder eller andre garderobeløsninger.



Soverom 3 er et lyst og litt mindre soverom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Alle vinduene i leiligheten har fine brede vinduskarmen for planter og dekor.



Soverommet har god standard med enstavs laminat på gulv, lyse panelplater på veggene og skjult elektrisk anlegg.



Leiligheten har et stilrent og moderne badrom fra byggeåret 2018. Badrommet har flotte fliser på gulv og vegger, deilig gulvvarme og balansert ventilasjon med avtrekk i tak.



Moderne baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant med sort armatur. Flere speilskap med integrert belysning og ekstra vegghegt høyskap ved siden av.



Baderommet er også utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører og sort armatur med både hånd- og regnfallsdusj, samt vegghengt toalett. Det er gjennomgående sorte detaljer som gir et tidsriktig og moderne uttrykk.



Fra entréen er det adkomst til praktisk bod/vaskerom med mørke fliser på gulv. Her er det vegghengt utslagsvask, samt plass og opplegg for vaskemaskin.



Leiligheten ligger fint til i et nyere etablert område på Løvbergsmoen med alt du trenger i hverdagen i kort radius fra hjemmet ditt.



I tillegg disponerer leiligheten en utvendig bod på 4m², samt en garasje på 18m² med elbil-lader i felles garasjebygg.



Egen garasje på ca. 18m² i felles garasjebygg. Det er montert elektrisk port og elbil-lader.



Her er det lekeplasser på fellesareal og flere friareal like ved som gir mange lekemuligheter for de yngste. Med bymarka tett inntil nabolaget kan du også starte dagens trim fra utgangsdøren.



Leiligheten disponerer en inngjerdet hage opparbeidet med plen. Fellestomten er opparbeidet med plen, lekearealer, sittegrupper og asfalterte veier.

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Balders veg 12 A 2413 ELVERUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig

Byggeår: 2018

BRA: 100 m²

BRA-i: 96 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

15

TG-2

3

TG-3

4

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30053>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Høyde mellom topp flis ved dør og topp slukrist måles til 3,3 cm

Det er manglende tettesjikt ved dør.

Gulvet er flatt med nedsenket dusnisje, dette krever minimum 15 mm oppbrett av tettesjikt ved terskel.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

Det registreres sprekker i flisefuger som er en klar indikasjon på skader bak flis.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

Utbedring av sprekker i fuger må undersøkes/utbedres

Godkjent dokumentasjon på oppbrett ved terskel må fremvises eller utbedring av oppbrett.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Oppsummering av fukt

Undersøkelsen viser fukt i konstruksjonen.

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende rom

Anbefalte tiltak fukt

Det må utføres videre undersøkelser for å stadfeste lekkasjen

Utbedringskostnader fukt: 10 000 - 50 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av fukt

Undersøkelsen viser fukt i konstruksjonen.

Ses i sammenheng med bad.

Ved fuksøk på gulvet indikeres det utslag på fukt.

Anbefalte tiltak fukt

Det må utføres videre undersøkelser for å stadfeste lekkasjen, ses i sammenheng med bad

Utbedringskostnader fukt: 10 000 - 50 000

Øvrig: Innvendig overflater

Oppsummering

Det er fuktskader i laminat i hjørnet utenfor bad/vaskerom.

Anbefalte tiltak

Det må utføres videre undersøkelser for å stadfeste lekkasjen. Dette ses i sammenheng med bad og vaskerom.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

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

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Målt høydeforskjell topp flis ved dør og topp slukrist er 15 mm

Det er kun lokalt fall til sluk

14 mm fall 0,8 m ut fra sluk

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

Anbefalte tiltak overflater

Flis med bom bør skiftes.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen beskyttelse mot vannsprut på vegg over utslagsvask

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Beskyttelse på vegg over vask anbefales montert

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.4.2025

Rapportdato
7.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Magnus Melsnes Kleveland**
Navn: **Nicoline Løseth Moland**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Roar Bjølseth** Telefon: **41610876**
Firma: **Bjølseth Takst** Epost: **Bjolsethtakst@gmail.com**
Adresse: **Møllervegen 8 , 2409 Elverum**

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

leiligheten er fullt møbelert på befaringsdagen.

Informasjon om boligen

Adresse: **Balders veg 12 A, 2413 Elverum**

Kommunenr:	3420	Gårdsnr:	90	Bruksnr:	238	Festnr:	
Seksjonsnr:	21	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	2018						
Boligtype:	Leilighet i 4-mannsbolig						

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE:

4 mansbolig med støpt plate på mark.
Bindingsverksvegger kledd med liggende panel.
Saltakskonstruksjon tekket med takstein
Vinduer og dører dra byggeår
Tilhørende garasje og bod

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

Innvendige overflater:

Gulv av laminat og flis

Vegger av plater

Himling av plater.

Leiligheten er fullt møbelert på befaringsdagen.

Kjøkken:

Kjøkken med glatte fronter.

Laminert benkeplate med nedfelt stålkum og koketopp.

Over og underskap.

Ettgreps blandeblender.

Fliser i benkerygg

Inntegrede hvitevarer som koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Plass for kjøleskap

Bad:

Fliser på gulv og vegg

Plater i tak.

Innredning med heldekkende servant og ettgreps blandeblender

Skap over innredning med belysning samt høyskap.

Inntegrede dusjdører og Vegghengt dusjgarnityr

Vegghengt wc

TOMT:

Sameietomt på 13624 m². Informasjon hentet fra Seeiendom.no

Adkomst via kommunal vei.

Eiendommen har offentlig vann og avløpsledning

Parkering i garasje og fellesparkering.

OPPVARMING:

Vedfyring og varmekabler

VENTILASJON:

Balansert ventilasjon

RADON:

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLERE:

Røykvarsler og brannslukker

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.

ØVRIGE BYGG:

Garasje

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	100	96	4	0	25
Garasje	18	18	0	0	0
Totalt m²	118	114	4	0	25

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	100	96	4	0	25
Totalt m²	100	96	4	0	25

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	100	96	4	Gang, vaskerom, bad, kjøkken, stue, sov1, sov2 og sov 3	Utvendig bod
Totalt m²	100	96	4		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	18	18	0	0	0
Totalt m²	18	18	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	18	0	18		Garasje
Totalt m²	18	0	18		

Kommentar til arealberegning

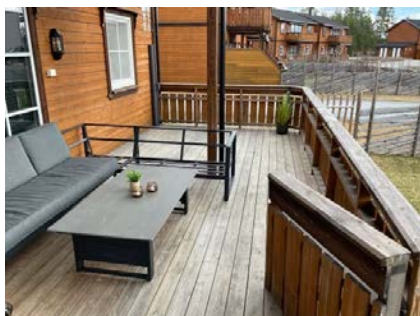
Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

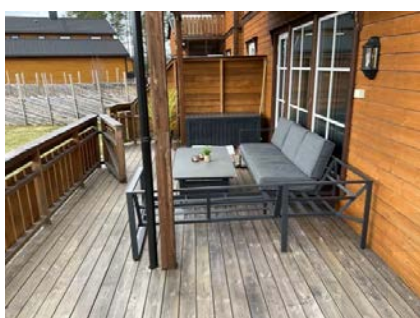
UTKAST

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Terrasse



Terrasse.

Type	Terrasse
Terrasse på bakkeplan med utgang fra stue. Åpning i rekkverk ned til terreng	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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 dekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

Rekkverk er løst og trenger bedre innfesting
Overflatebehandling bør utføres

6.2 Vinduer og dører



Ytterdør.

Beskrivelse	
Vinduer i plast fra byggeår Ytterdør i tre	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Støpt plate på mark med laminat og flis	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
Leiligheten er møblert på befaringsdagen, avvik kan forekomme	
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

TG-1

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Ildsted.

Type pipe	Element
To-løps elementpipe. Et løp for leiligheten	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn plassert i stue	
Dersom elementpipe – er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	

TG-1

6.5 Kjøkken



Ventilator og komfyrvakt.

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

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekk over koketopp, utkast på yttervegg	



Kjøkken.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.6 Lovlighet



Brannvarsler

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

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

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Brannalarm i gang.
Håndslukker på soverom



Brannslukker.

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

Nei

6.7 Avløpsrør



Avløp kjøkken.



Avløp vaskerom.



Avløp bad.

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Avløpsrør er skjult i vegger og gulv, vurderingene begrenser seg til synlige avløp.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
--	--------

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
--	-----

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
-------------------------------------	-----

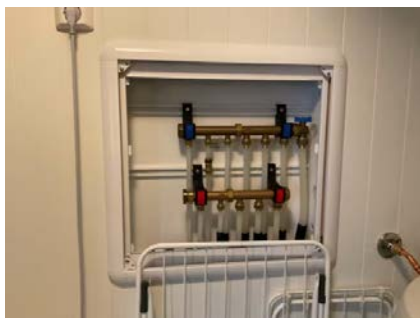
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
--	-----

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

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
----------------------------------	-------------

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

6.8 Vannledninger



Fordelerskap til vann



Avrenning fra fordelerskap.

Type anlegg Rør i rør system

Rør i rørsystem med fordelerskap på vaskerom

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er det etablert fordelerskap? Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? Nei

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

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

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

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

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-1

6.9 Elektrisk



Sikringskap

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

Type sikringer Automatsikringer

Sikringsskap plassert på vaskerom

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Nei

Er det manglende kursfortegnelse? Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er kabler utilstrekkelig festet? Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei



Kursfortegnelse.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

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 øltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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.

6.10 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2017

Størrelse

194

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

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

TG-1

6.11 Ventilasjon



Aggregat for ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon med aggregat plassert på vaskerom	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	Ukjent, regelmessig filterbytte
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

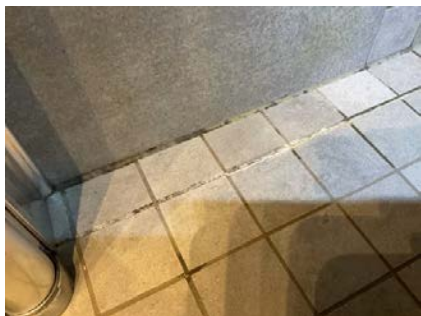
Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.12 Våtrom: Bad



Sprekker i fuger.



Svertesopp i fuger.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegger
Plater i tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Ja
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?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Manglede tetting rundt rørgjennomføring.



Innredning.



Dusj og wc

Oppsummering av overflater

TG-3

Høyde mellom topp flis ved dør og topp slukrist måles til 3,3 cm
Det er manglende tettesjikt ved dør.
Gulvet er flatt med nedsenket dusnisje, dette krever minimum 15 mm oppbrett av tettesjikt ved terskel.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

Det registreres sprekker i flisefuger som er en klar indikasjon på skader bak flis.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

Utbedring av sprekker i fuger må undersøkes/utbedres

Godkjent dokumentasjon på oppbrett ved terskel må fremvises eller utbedring av oppbrett.

Utbedringskostnader overflater

50 000 - 150 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
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
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredning med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri
Skap over innredning med belysning samt høyskap.
Innfellbare dusjdører og Vegghengt dusjgarnityr
Vegghengt wc

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd sisterner til klosett? Ja



Avskalling på servant.



Mangledne tettesjikt ved dør.

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det registreres avskalling i servant.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Balansert ventilasjon med avtrekk i tak

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Ja

Oppsummering av fukt

TG-3

Undersøkelsen viser fukt i konstruksjonen.
Det er foretatt hulltaking i tilstøtende rom

Anbefalte tiltak fukt

Det må utføres videre undersøkelser for å stadfeste lekkasjen

Utbedringskostnader fukt

10 000 - 50 000

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

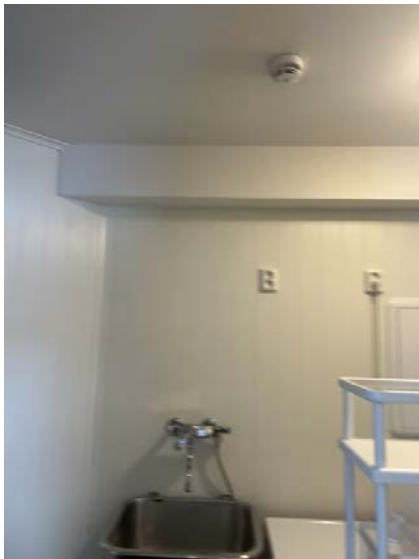


Fuktmåling i tilstøtende rom.

6.13 Våtrom: Vaskerom



Bom flis



Manglende beskyttelse mot vannsprut på vegg.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv med sokkelflis
Plater på vegg og plater i himling

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

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

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

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

Oppsummering av overflater

TG-2

Målt høydeforskjell topp flis ved dør og topp slukrist er 15 mm

Det er kun lokalt fall til sluk

14 mm fall 0,8 m ut fra sluk

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

Anbefalte tiltak overflater

Flis med bom bør skiftes.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

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

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Ja

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Ingen beskyttelse mot vannsprut på vegg over utslagsvask

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Beskyttelse på vegg over vask anbefales montert

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereder, fordelerskap til vann og sikringsskap er plassert i rommet

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventileringsmekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Ja

Oppsummering av fukt	TG-3
Undersøkelsen viser fukt i konstruksjonen. Ses i sammenheng med bad. Ved fuktsøk på gulvet indikeres det utslag på fukt.	
Anbefalte tiltak fukt	
Det må utføres videre undersøkelser for å stadfeste lekkasjen, ses i sammenheng med bad	
Utbedringskostnader fukt	10 000 - 50 000

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.14 Øvrig: Garasje og bod



Garasje.

Beskrivelse

Garasje tilhørende leilighet.
Elektrisk port og elbillader
Utvendig uisolert bod.



Bod

6.15 Øvrig: Innvendig overflater



Viser fuktmåling i laminat.



Viser fuktsøk i laminat.

Beskrivelse

Gulv av laminat og flis
Vegger av plater
Himling av plate

Oppsummering av øvrig

TG-3

Det er fuktskader i laminat i hjørnet utenfor bad/vaskerom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må utføres videre undersøkelser for å stadfeste lekkasjen. Dette ses i sammenheng med bad og vaskerom.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250008	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Magnus Melsnes Kleveland	Nicoline Løseth Moland
Gateadresse	
Balders veg 12A	
Poststed	Postnr
ELVERUM	2413
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Norsk sykepleierforbund/ Fremtind forsikring AS
Polise/avtalnr.	21498875

Document reference: 1211250008

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

Beskrivelse

Lekkasje ifra bad før vi flyttet inn. Sjekket opp og utredet av fagfolk/utbygger. Fant ikke årsak til lekkasje. Trolig innelukket fukt/is ifra bygging. Sjekket jevnlig fukt siden hendelse og utført kontroll før garanti gikk ut i 2024 av utbygger. Ingen avvik ved sist fuktsjekk.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Mål fukt.

Arbeid utført av

Fagflis Elverum AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ 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

Noen somre vært oldenborre i hagen når det har vært veldig varmt og tørt. Dette er et problem flere har i nærområdet. Mye vanning av plen forebygger forekomsten av de.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I garasjen.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Beiset terrasse i 2023. Fuget bunnlist på garasjeport. Disse har hatt en tendens til å løsne i samtlige garasjer på vinter. Grunnet ising.

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

Beskrivelse

Det skal mulig leies inn fagfolk som skal beise alle boligene i sameiet. Kan medføre noe økt kostnad som legges til i de månedlige fellesutgiftene.

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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1211250008

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211250008

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnus Melsnes Kleveland	93737b50d6b994df6e062a 9a43876bec4fdd6bef	21.01.2025 18:56:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nicoline Løseth Moland	b2882bb52b670ca017b9ab 4bbe65ff98c241a498	21.01.2025 18:55:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211250008

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

Nabolagsprofil

Balders veg 12A - Nabolaget Nordleiret øst/Søbakken sør/Løvbergsmoen - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Balders veg Linje 804, 806, 814	2 min 0.2 km
Elverum stasjon Linje R60	7 min 3.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

Skoler

Ydalir skole (1-7 kl.) 280 elever, 16 klasser	16 min 1.2 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 741 elever, 61 klasser	5 min 3.1 km
Elverum videregående skole 800 elever	7 min 4.2 km
Terningen Arena	7 min

Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Elverum	18 min
-------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

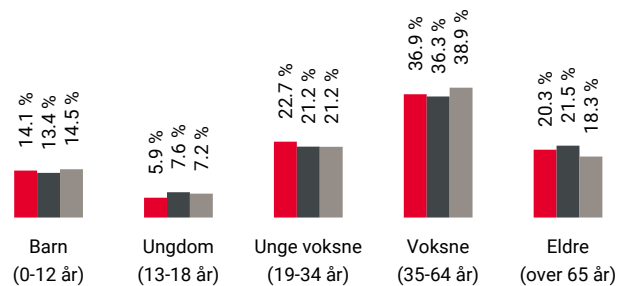
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordleiret øst/Søbakken s...	1 536	806
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Elverum kommune Ydalir barnehage (0-5 ...)	14 min
120 barn	1.1 km
Hernes Fus barnehage (0-5 år)	6 min
65 barn	4.2 km
Sorenskrivergården barnehage (1-5 år)	7 min
69 barn	4.6 km

Dagligvare

Kiwi Ydalir	15 min
PostNord	1.2 km
Rema 1000 Elverum	18 min
Post i butikk, PostNord	1.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



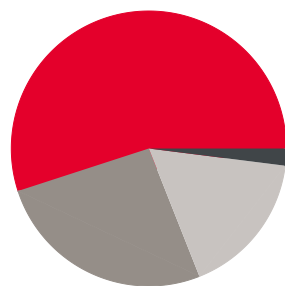
Gateparkering

Lett 82/100

Sport

	Ydalir skole	16 min	
	Fotball, basket etc.	1.2 km	
	Søbakken skole	5 min	
	Aktivitetshall, ballspill	2.6 km	
	Sprek365 Elverum	5 min	
	Real Trening AMFI	5 min	

Boligmasse



55% enebolig
2% rekkehus
26% blokk
17% annet

Varer/Tjenester



AMFI Elverum

5 min



Apotek 1 Ydalir Elverum

14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
41% 6-12 år
15% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



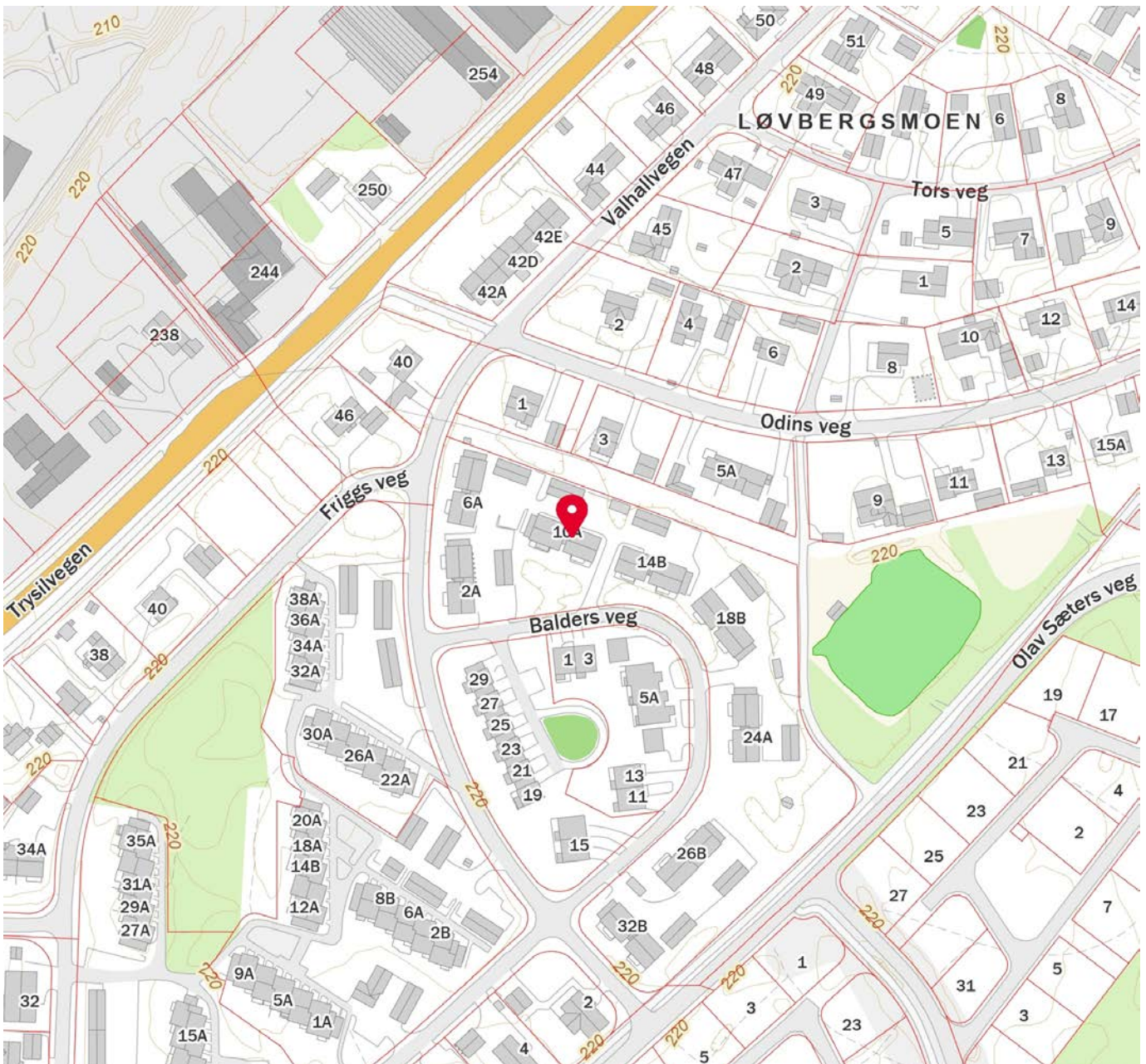
0%

49%

Nordleiret øst/Søbakken sør/Løvbergsmoen
 Elverum
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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 SPØPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Balders veg 12 A
2413 ELVERUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Norum

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre