

Strandstykket 77, 2409 ELVERUM

Lyst og pent enderekkehus på én flate og med garasjeplass.



Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

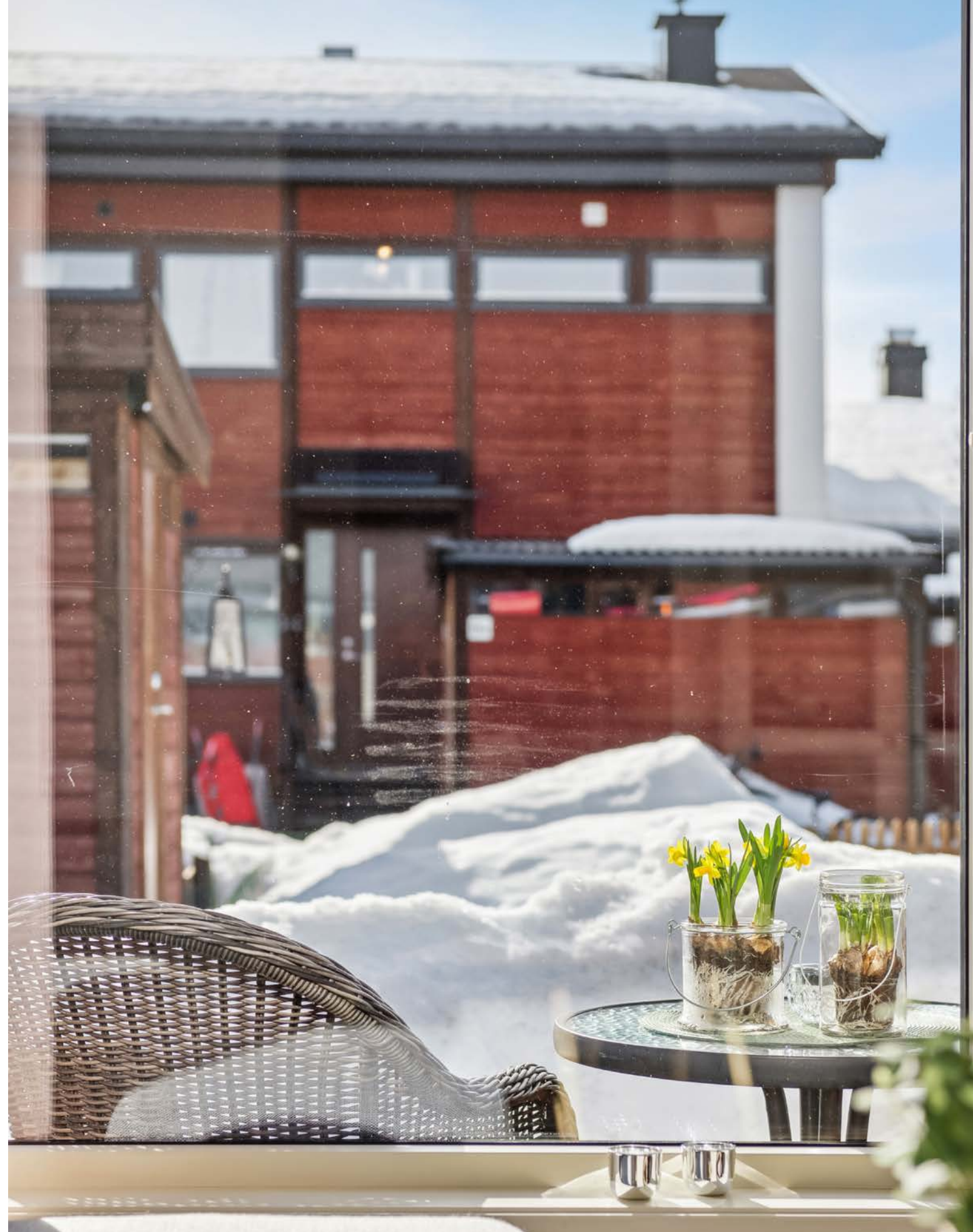
Vi megler frem dine verdier.

aktiv.
Tar deg videre

aktiv.



Velkommen til Søbakken og Strandstykket 77!





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 1 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 510 714,-
Omkostn.: Kr 9 832,-
Total ink omk.: Kr 2 220 546,-
Felleskostn.: Kr 5 557,-
Selger: Heidi Langdalen

Boligtype: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 1977
BRA/P-rom: 80/80 m²
Gnr./bnr. 25/453
Andelsnr.: 77
Oppdragsnr.: 1211230174

Ditt nye hjem?

Velkommen til Søbakken og Strandstykket 77!

Lyst og pent enderekkehus med praktisk innhold på én flate. Boligen har solrike terrasser på begge sider med tilhørende hage opparbeidet med plen. På fremsiden har du en praktisk utvendig bod og i tillegg medfølger garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Eiendommen ligger i et boligområde på Søbakken med nærhet til friområder i Stavåsen og gangveg til barneskole, barnehager og til dagligvarebutikk med post. Dette er et borettslag med fellesområder, flere lekeplasser og felleshus som kan leies av beboerne. På vinterstid er det også en akebakke like ved boligen.

- * Enderekkehus med innhold på én flate
- * Solrike uteplasser på begge sider
- * Vedovn og varmepumpe i stuen
- * Vinduer fra 2015
- * 2 soverom av god størrelse
- * Utvendig bod på ca. 6m²
- * Medfølger garasjeplass
- * Kort avstand til det meste



Innhold

Velkommen4

Plantegning6

Om eiendommen26

Nabolagsprofil.....36

Tilstandsrapport.....39

Egenerklæringsskjema53

Budskjema64

Plantegning

1. etasje



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



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



TERRASSE

Boligen har adkomst på fremsiden via avgrenset hage med port. Her har du terrasseplattning med elektrisk markise og hage opparbeidet med plen og noe beplantning. Beliggenheten mot vest sørger for gode solforhold til sent på kveld sommerstid. Praktisk utvendig bod på ca. 6m² med god oppbevaringsplass.



VELKOMMEN INN!

Du ønskes velkommen inn i en lys og praktisk entré med flislagt gulv.
Plass til oppbevaring av yttertøy og sko.



STUE

Stuen er det naturlige oppholdsrommet i boligen, og er et lyst og fint rom. God standard med pen parkett på gulv og lysmalte overflater kombinert med mørkere kontrastvegger. De store vindusflatene sørger for rikelig med naturlig lys som bidrar til en god romfølelse. Alle vinduene i boligen var nye i 2015.

Som et fint midtpunkt i stuen har du en koselig vedovn som varmer godt på kalde høst- og vinterdager, samt bidrar til hygge. Det er også montert luft-til-luft varmepumpe på veggen som sørger for en god og jevn varme. I stuen har du plass til både sofagruppe med salongbord, mediemøblement og et spisebord.







KJØKKEN

Boligen har et lyst og hyggelig separat kjøkken med plass til et spisebord. Kjøkkenet har belegg på gulv og overflater malt i en innbydende farge som står i fin kontrast til den lyse innredningen.

Lys og tidløs kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Praktisk med belysning under overskapene og ventilator over komfyr tilknyttet sentralavtrekk. Plass til frittstående hvitevarer (følger i utgangspunktet ikke med i handelen, men kan avtales med selger).



TERRASSE

Fra kjøkkenet har du adkomst til en liten mellomgang med videre adkomst til en liten terrasse.
Terrassen vender mot øst og har deilig morgensol.



SOVEROM

Boligen inneholder to fine soverom av god størrelse. Begge soverommene har overflater malt i innbydende farger og plass til dobbeltseng om ønskelig. Det ene soverommet har god oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



WALK-IN-CLOSET

Boligen inneholder også en praktisk bod som i dag er innredet som walk-in-closet. Her har du god plass til garderobeløsninger etter eget ønske og behov (dagens innredning medfølger ikke i handelen).

BAD / VASKEROM

Boligen har et lyst og velfungerende baderom fra byggeåret. Baderommet har vinylbelegg på gulv og overflater med våtromstapet kombinert med vinyl i dusjsonen. Tidløs baderomsinnredning med heldekkende servant, speil med belysning over, samt ekstra vegghengt seksjon for god oppbevaringsplass.

Baderommet er også utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører, gulvmontert toalett, panelovn og mekanisk avtrekk. Plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel over om ønskelig.





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om Eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 80 m²

BRA: 80 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget på ca. 46 572m². Tilnærmet flat tomt. Felles tomteareal inneholdender garasjer, hage, lekepark, grøntanlegg og veier/gjesteparkering. Felles asfalterte gangstier og asfaltert tilkomst til inntrukket inngangsparti. Felles avfallsbod.

Boligen har et avgrenset hageanlegg med plen og noe beplantning. Terrasseplattinger ved inngang mot vest samt ved soverom mot øst. Levegger mot naboer ved begge plattinger. Frittstående bod med liten terrasseplatting.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et boligområde på Søbakken med nærhet til friområder i Stavåsen og gangveg til barneskole, flere barnehager og til dagligvarebutikk med post. Dette er et borettslag med fellesområder, flere lekeplasser og felleshus som kan leies av beboerne. På vinterstid er det også en akebakke like ved boligen.

Bymarka i Stavåsen kan by på friluftsområder for turer og trening gjennom hele året. Stavåsen har milevis med flotte skogstier som kan benyttes til fots, på sykkel eller med langrennsski. På vinterstid er det lysløype i området hvor det arrangeres skirenn for barn og unge. I tillegg foregår Elverumstrimmen her på sommerhalvåret. Fra eiendommen er det også kort veg til både Sagtjernnet og Vesletjernnet - som begge har badeplasser på sommerstid.

Kun ca. 1 km fra boligen finner du Søbakken barneskole og dagligvarebutikk med post. Nærmeste barnehage ligger kun noen meter bortenfor. Området har gang- og sykkelstier som tar deg trygt rundt i området og ned til Elverum sentrum med ungdomsskole, videregående skole, et rikt tilbud av servicetilbud, samt caféer, restauranter, kjøpesentre, butikker, bibliotek, kino, bowlinghall, idrettshaller og sykehus. Bybussforbindelse stopper like ved leiligheten med forbindelse til Terningen Arena og Skysstasjonen på Vestad.

Bygningssakkyndig

Vegard Syversrud.

Type takst

Eierskifterapport.

Byggemåte

Byggegrunnen antatt av sandmasser. Grunnmurer med betong. Ukjent drenering. Taknedløp ført til terreng og ned i terreng til antatt internt overvannsnett. Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledning. Yttervegger antatt isolert med mineralull. Gavlvegg i murverk påforet og isolert, utvendig overflate pusset og malt. Saltakskonstruksjon med kaldtloft tekket med shingel. Tilbygg med pulttak tekket med papp. Montert takstige til pipeløp og feieplattform. Helbeslått pipe. Renner og nedløp av metall.

Utvendig bod:

Frittstående utvendig bod. Betonggulv. Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledning. Åpent bindingsverk og himling. Malt ytterdør. Vinduer med enkle glass. Pulttakkonstruksjon tekket med metallplater. Renne og nedløp i metall.

Garasje/uthus:

Betonggulv. Mursokler under vegger, yttervegger i bindingverk med utvendig liggende kledning. Innervegger kledd med OSB-plater. Himling med åpen løsning. Metall leddport tilknyttet automatikk. Pulttak tekket med papp, renner og nedløp i metall. Innlagt strøm.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Vegard Syversrud.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

- * Bad Overflate vegger og himling: Ingen tegn til fuktproblematikk ved overflater eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Tilstand grunnet slitasje og elde.
- * Bad Overflate gulv: Tilstand grunnet gulv med varierende fallforhold, lokalt fall mot sluk. Lav dørterskel, gummilist i overgang gulv. Tilstand grunnet slitasje og elde.
- * Bad Membran, tettesjiktet og sluk: TG 2 grunnet alder.
- * Kjøkken: Tilstand satt ut fra elde og slitasje på kjøkkenet.
- * Varmtvannsbereder: TG 2 på grunnlag av berederens plassering. Berederen kan ikke inspiseres uten å demontere sideplate ved komfyr. Berederen er ikke lekkasjesikret.

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:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Skiftet ut servant på badet.
Arbeid utført av: Rasch Rørlegger.

Innhold

Enderekkehus på én flate med følgende innhold: Entré, stue, gang, kjøkken med utgang til terrasse, to soverom, walk-in-closet og baderom.

Utvendig bod på ca. 6m² ved terrassen på fremsiden. Med boligen følger en garasjeplass på ca. 17m² i felles garasjeanlegg.

Standard

Takstmann sin overordnet faglig vurdering av eiendommen:
Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Eier opplyser om følgende vesentlige endringer etter byggeår:

- * Skiftet baderomsinnredning.
- * Overflatebehandlet vegger.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Hvitevarer og innredning i walk-in-closet medfølger ikke i handelen.

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

Hvitevarer

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

Parkering

Med boligen følger det egen garasje plass (nr. 77) i felles garasjeanlegg.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

970642

Diverse

Feiing ble utført siste gang den 14.07.2020. Tilsyn ble sist gang utført den 20.03.2018, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2020, 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 2040.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Luft-til-luft varmepumpe montert på vegg i stuen. Vedfyring med vedovn i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner.

Energikarakter

G.

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.

Borettslaget/Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 555 901,- per 31.12.2021.

Formuesverdi sekundær

Kr 2 001 244,- 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. 5 557,-/mnd.
Felleskostnader inkluderer: Garasjeleie (kr. 400,-), grunnpakke kabel-TV/bredbånd, vaktmestertjenester, snørydding, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, forretningsførsel, styrehonorar, kommunale avgifter og betjening av andel fellesgjeld (ca. kr. 2 251,-).

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid og justeres etter borettslagets faktisk kostnader.

Andel Fellesgjeld

Kr 510 714,- per 01.03.2023.

Andel fellesformue

Kr 51 033,- per 31.12.2022.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Strandstykket Borettslag A/I

Organisasjonsnummer

954119084

Andelsnummer

77

Om borettslaget

Strandstykket Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954119084, og består av 106 andelsleiligheter. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2020 - 2021: Oppussing av felleshuset.
2018 - 2019: Nytt garasjeanlegg.
2014 - 2016: Rehabilitering i borettslaget.
2010: Skifte punkterte vinduer.
2008 - 2009: Skifting av småtak på alle 3-roms leil.
2007: Skifting av hovedtak.
2006: Beising av søppelboder.
2005: Beising av leiligheter -unntatt levegger.
2002 - 2003: Skifting av tak på garasjer.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: OBBK01-98207700150

Type: Annuitet

Restsaldo: Kr. 62 952 318,-

Andel restsaldo: Kr. 510 714,-

Andel kapitalkostnader: Kr. 2 251,-

Rest løpetid: 35år 3mnd

Term. per år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 3,99%

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld
Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler, herunder felleskostnader for usolgte andeler i et prosjekt. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. 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 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. 7 644,- for den som benytter forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett
Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr. 6 973 570,-. Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr. 4 575 014,-. Årets resultat på kr. 1 389 215,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler

fratrullet kortsikt gjeld) var per 31.12.2021 kr. 5 983 080,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

Dyrehold
Etter søknad og godkjennelse fra styret er det tillatt å ha hund eller katt. Dette under forutsetning av at andre andelseiere ikke sjeneres. Skriftlig søknad må sendes styret før hund eller katt anskaffes. Det er ikke tillatt med spesielle hundegårder ol. Katter som ikke holdes inne skal være kastret. Dyr som blir anskaffet i strid med husordensreglene vil bli pålagt fjernet.

Eksisterende hund eller katt kan beholdes, men kan ikke erstattes med nytt der på et senere tidspunkt uten ovennevnte søknad/godkjennelse. For

eksisterende hund/katt kan det inngås skriftlig avtale mellom borettslaget og beboere.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS.

Eierskiftegebyr
6215

Offentlige forhold
Eiendomens betegnelse
Gårdsnummer 25, bruksnummer 453 i Elverum kommune.Andelsnr. 77 i Strandstykket Borettslag A/ I med orgnr. 954119084

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):
* Fellesobl. for bor. innsk., tinglyst den 23.08.1979, dagboknummer 6514. Beløp: NOK 6 446 300. Panthaver: Elverum og omegn boligbyggelag AL.
* Erklæring/avtale, tinglyst den 16.11.1981, dagboknummer 6563. Rettighetshaver: Elverum E-verk. Bestemmelse om trafostasjon/kiosk.
* Pantedokument, tinglyst den 20.06.2018, dagboknummer 913365. Beløp: NOK 68 300 000. Panthaver: OBOS-BANKEN AS.

Erklæring/avtale kan ses hos meglerforetaket eller

utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg leiligheter (rekke D2, C1, C2, B2 og B1) i 1977. Det er i denne anmerket mangler i forhold til takstige og husstige, puss rundt kjellervinduene, deksel over utvendige kanalåpninger, tetting av hjørner v/ overgang vegg/mur og sprekk i grunnmur (rekke C2).

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 mottatt byggetegninger fra kommunen. Det ene soverommet fremkommer ikke av tegningene og antas at er tilbygget på et tidspunkt. Det er ikke kjent med at det er søkt om dette. I byggetegningen er walk-in-closet definert som bod (boligen tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport grunnet dagens bruk.

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 borettslagets eiendom fra offentlig vei. Borettslagets bygningsmasse er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Strandbakken" fra 1976 hvor 48m² av eiendommen er regulert til kjørevei, eldre reguleringsplan for "Strandsletta" fra 1985 hvor 47m² av eiendommen er regulert til kjørevei, eldre reguleringsplan for "Strandbakken" fra 1976 hvor 17m² av eiendommen er regulert til offentlig bebyggelse. Eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplan for "Industriområde Strandmoen" fra 1987 og eldre reguleringsplan for "Strandstykket 1" fra 1976.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Elverum byområde fra 2019, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse.

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. All utleie skal godkjennes av styret. Andelseieren har ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller andelseiere får på grunn av hans/ hennes bruksoverlating. Den som overtar bruken kan ikke flytte inn før godkjennelse fra styret foreligger.

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

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

1 700 000 (Prisantydning)
510 714 (Andel av fellesgjeld)

2 210 714 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
5 900 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172 (Panteattest kjøper)
480 (Tinglysingsgebyr BRL - pantedokument)
480 (Tinglysingsgebyr BRL - skjøte)

9 832 (Omkostninger totalt)

2 220 546 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 832

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + 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.

Meglers 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,-), 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

Ansvarlig megler

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

12.04.2023

Strandstykket 77

Nabolaget Strandmoen/Søbakken nord - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bringebærvegen Linje B61, 813	2 min 0.2 km
Elverum stasjon Linje R60	7 min 4.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 17 min

Skoler

Søbakken skole (1-7 kl.) 308 elever, 19 klasser	19 min 1.6 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 624 elever, 50 klasser	5 min 3 km
Elverum videregående skole 800 elever	8 min 4.7 km
Terningen Arena	8 min

Ladepunkt for el-bil

Strandmoen Borettslag AL	11 min
--------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

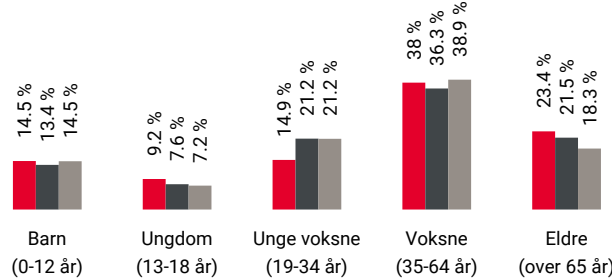
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strandmoen/Søbakken nord	1 563	684
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Søbakken barnehage (1-5 år) 41 barn	2 min 0.2 km
Stavåsbakken barnehage (1-5 år) 62 barn	8 min 0.7 km
Elverum kommune Ydalir barnehage (1-5 ... 120 barn	6 min 3.3 km

Dagligvare

Spar Søbakken	11 min
Rema 1000 Elverum Post i butikk	5 min 2.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



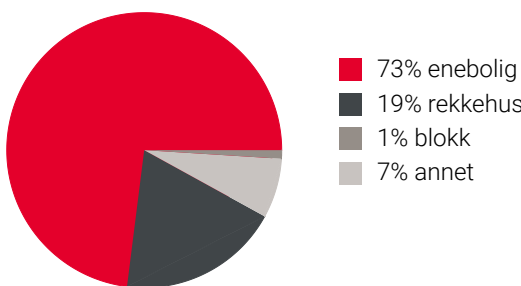
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

Sport

Moltevegen ball-løkke Ballspill	0.1 km
Bjørnebærvn. ball-løkke Ballspill	6 min 0.5 km
Paulsbyen Gym	5 min
Sprek365 Elverum	5 min

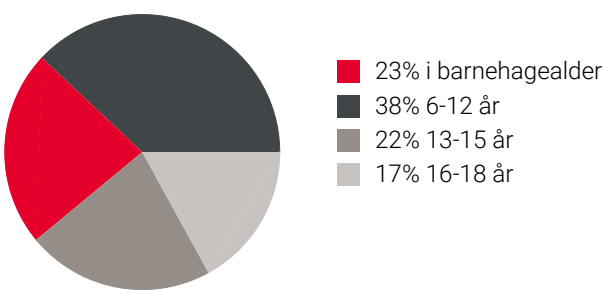
Boligmasse



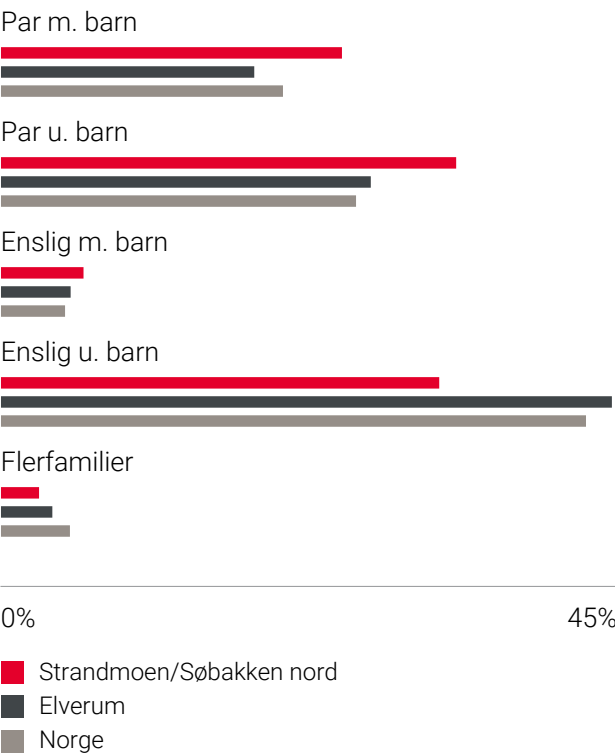
Varer/Tjenester

AMFI Elverum	6 min
Boots apotek Elverum	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

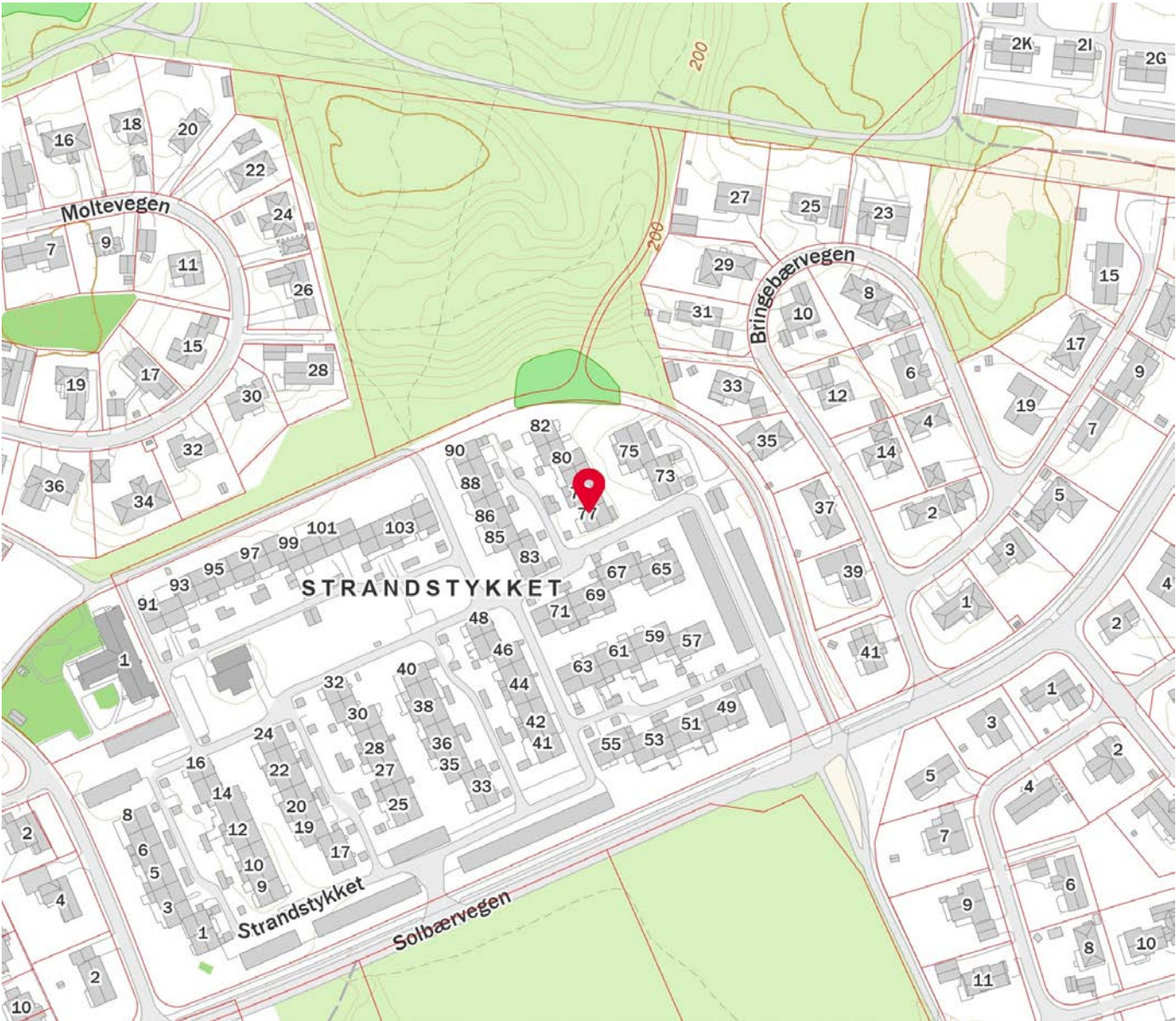
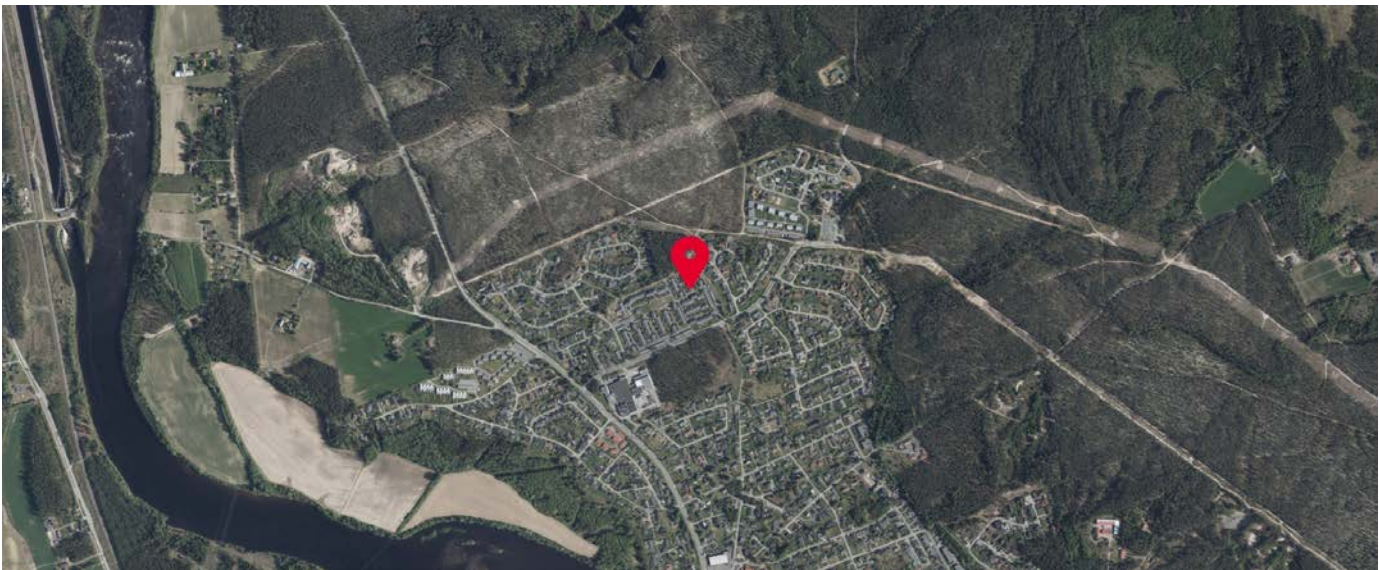


Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

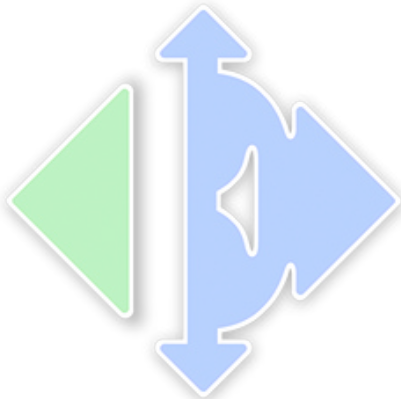
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet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

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



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

Tilstandsrapport Leilighet.
Strandstykke 77.
2409. Elverum.



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
11	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Vegard Syversrud

Dato: 11/04/2023

Forstmester Mejdells veg 32a

Elverum 2407

41544653

vegard.syversrud@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:25., Bnr: 453.
Hjemmelshaver:	Heidi Langdalen.
Tomt:	46 572m2. m²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Offentlig.
Vann:	Offentlig.
Avløp:	Offentlig.
Regulering:	Kommuneplan: ja. Reguleringsplan: ja.
Offentl. avg. pr. år:	Felleskostnader
Forsikringsforhold:	If Skadeforsikring
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1977.

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	03.04.2023.
Forutsetninger (hindringer):	Leiligheten ble kontrollert i dagslys. Noe begrenset tilkomst til utvendig vurderte bygningsdeler. Leiligheten er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.
Oppdragsgiver:	Heidi Langdalen.
Tilstede under befaringen:	Heidi Langdalen.
Fuktmåler benyttet:	protimeter MMS3.

OM TOMTEN:

Tilnærmet flat tomt. Felles tomteareal inneholdender garasjer, hage, lekepark, grøntanlegg og veier/gjesteparkering. Felles asfalterte gangstier og asfaltert tilkomst til inntrukket inngangsparti. Eget hageanlegg med plen og noe beplantning. Terrasseplattinger ved inngang mot vest samt ved soverom mot øst. Levegger mot naboer ved begge plattinger. Frittstående bod med liten terrasseplattung. Med boligen følger det egen garasjeplass i felles garasjeanlegg. Felles avfallsbod.

Fall mot grunnmur er ikke kontrollert pga snødekte forhold på befaringsdagen.

OM BYGGEMETODEN:

Byggegrunnen antatt av sandmasser. Grunnmur med betong.
Ukjent drenering. Taknedløp ført til terreng og ned i terreng til antatt internt overvannsnett.
Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledning. Yttervegger antatt isolert med mineralull.
Gavlvegg i murverk påforet og isolert, utvendig overflate pusset og malt. Saltakskonstruksjon med kaldtloft tekket med shingel.
Tilbygg med pulttak tekket med papp. Montert takstige til pipeløp og feieplattform. Helbeslått pipe. Renner og nedløp av metall.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

OPPVARMING:

Lukket vedovn i stue med brannplate på gulv.
Varmepumpe.
Elektriske panelovner.

ROMHØYDE:

1. Etasje: 2,40m i gang/entre. 2,40m på bad. 2,39m i gang. 2,38m i stue. 2,38m på soverom. 2,40m på soverom.
2,41m i omkledningsrom. 2,40m på kjøkken.

Planhet på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser: 1. Etasje: 10mm.

DOKUMENTKONTROLL:

Ikke fremlagt.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Malt strie, malt tapet, malte panel, ubehandlet panel, vinyl og malte MDF-plater.
Tak: Malt panel, ubehandlet panel og folierte takess plater.
Gulv: Parkett, laminat, fliser og belegg.
Overflater som helhet med noe slitasje. Noen glipper i overgangslist gulv. Sprekker i fliser ved terrassedør.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyser om:
Skiftet baderomsinnredning.
Overflatebehandlet vegger.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.
Areal oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.
BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige arealer:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

AREALER BOLIG:

Etasje:	P-Rom m²	S-Rom m²	Total BRA m²	Total BTA m²
1.etasje	80		80	
Sum bygning	80		80	

AREALER GARASJE/UTHUS:

Type:	P-Rom m²	S-Rom m²	Total BRA m²	Total BTA m²
Utvendig bod		6	6	
Garasjeplass		17	17	
Sum bygning(er)		23	23	

P-ROM:

2 Vindfang, spisestue, stue, bad, kjøkken, 2 soverom og omkledningsrom.

S-ROM:

Utvendig bod og garasjeplass i felles garasjeanlegg.

MERKNADER OM AREAL:

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.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

GARASJE / UTHUS:

Betonggulv. Mursokler under vegger, yttervegger i bindingverk med utvendig liggende kledning.
Innervegger kledd med OSB-plater. Himling med åpen løsning. Metall leddport tilknyttet automatikk.
Pulttak tekket med papp, renner og nedløp i metall. Innlagt strøm.

Utvendig Bod:
Frittstående utvendig bod. Betonggulv. Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledning.
Åpent bindingsverk og himling. Malt ytterdør. Vinduer med enkle glass. Pulttakkonstruksjon tekket med metallplater.
Renne og nedløp i metall.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Vegard Syversrud

Mer enn 10 års erfaring fra byggebransjen. Sertifisert takstmann gjennom BMTF.

11/04/2023

Vegard Syversrud

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Byggegrunn antatt med sandmasser. Støpt såle til fast byggegrunn. Grunnmur av betong. Antatt uten drenering.

Merknader: Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Grunnmur av støpt betong. Denne ble kun kontrollert fra tilgjengelige overflater rundt boligen. Ingen registrerte avvik. Konstruksjon med gulv på grunn og sandgrunn gir lav risiko for fuktskader.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 1.3 Terrengforhold

Grunnet plasseringer av terrasseplattinger var det ikke mulig å registrere de faktiske forhold. Antatt varierende fallforhold fra grunnmurer.

Merknader: Terrengt skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledning. Yttervegger antatt isolert med mineralull. Gavlvegg i murverk påforet og isolert, utvendig overflate pusset og malt. Kledde fasader fremstår med etablert lufting.

Merknader: Seksjonsvegger mot naboileiligheter antatt utført som bindingverksvegger eller murvegger etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer fra 2015 med isolerglass. Lufteventiler i karm. Vannbrett med metallbeslag. Innerdører med formpressede dørbblad.

Ytterdør med sidefelt i glass. Terrassedør med glassfelt. Innvendige persienner. Markise ved stuevinduer og terrasse.

Merknader: Ingen påviste glasskader eller punkteringer. Åpningsmekanismer uten påviste feil eller mangler. Dører og vinduer med liten slitasje.

EIERSKIFTERAPPORT™

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
Det er påvist ventilering/lufting.

Saltakskonstruksjon med kaldtloft. Undertak med OSB-plater. Tilbygg øst med pulttak, kaldtloft uten tilkomstmulighet. Lufting med ventiler og raftekasse. Himlinger isolert med mineralull. Lufting av kaldtloft via ventiler i gavlspiss og spalter i raftekasse.
Tilgang til loft vi luke i omkledningsrom. Ikke etablert stige.

Merknader: Underside av takkonstruksjonen er vurdert fra loft og innvendige himlingsoverflater.
Ingen påviste feil eller mangler av betydning.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.
Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Saltakskonstruksjon hovedhus tekket med shingel. Pulttak ved tilbygg tekket med papp.
Takstige til pipe og feieplattform. Helbeslått pipe. Malte vindskier. Isbord av metallbeslag.

Merknader: Tak uten snøfangere. Vurderes som ikke nødvendig pga tekking med ru overflate.
Ingen svekkelser på taktekkingen er registrert, undersøkelser gjort på loft.
I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavl m.m. en forventet tid for utskiftning på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
Det er påvist ventilering av yttertaket.

Tilgang til kaldtloft via luke i omkledningsrom. Isolert med mineralull. Lufting via ventiler i gavlspiss og spalter i raftekasse.

Merknader: Loftet er visuelt undersøkt og kontrollert med fuktindikator. Loftet fremstår som godt ventilert, tørt og fint under befaringen.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

©dbare.com

8/14

www.bmtf.no

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terasseplattning på vestside og østside av boligen. Antatt fundamentert på impregnert trevirke på lecasteiner.

Gulv med beisede terrassebord. Beisede rekkverk, håndløper og levegg.

Merknader: Overflatebehandling og vedlikehold må påregnes.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2

7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom fra byggeåret. Vegger med våtromstapet. Himling med takpanel.

Baderomsinnredning med underskap. Innfelt servant med 1 - greps blandebatteri. Speil med lys.

Gulvmontert toalett. Dusjhjørne med glassvegger og tett sokkel. Mekanisk avtrekk ved himlingsventil tilknyttet sentralavtrekk, tilluft under dørblad. Oppvarming med panelovn.

Merknader: Badet er fra byggeår, oppgradering må påregnes på sikt.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

TG 2

7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv med belegg med oppbrett på vegger. Plastsluk med gulvbelegg under klemring.

Merknader: Badet er fra byggeår, oppgradering må påregnes på sikt.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

TG 2

7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinyl på gulv og vegg i dusjsone er brukt som membran. Vinylen er tydelig ført ned i sluk.

Merknader: Det er utført sporadisk fuksøk på tilgjengelige overflater i bad og tilstøtende rom, ikke registrert forhøyede verdier.

Ingen tegn til fuktproblematikk ved tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

8. Kjøkken

9/14

www.bmtf.no

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™	
8.1 Kjøkken	
TG 2	8.1 Kjøkken
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.	
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.	
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.	
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.	
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.	
Kjøkken fra byggeår. Innredninger med laminerte fronter og skrog. Laminerte benkplater, antatt av nyere dato. Veggflater over kjøkkenbenker med panel. Overgang mellom benkeplate og vegg med fuging/list. Oppvaskkum i metall. Ventilator over komfyr tilknyttet sentralavtrekk.	
Merknader: Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.	
Det er ikke montert komfyrvakt eller waterguard. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning, det er ikke avdekket lekkasjer fra vann eller avløpsrør.	
9. Rom under terreng	
9.1 Ingen	
Ingen	9.1.1 Veggenes og himlingens overflater
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
Ingen	9.1.2 Gulvets overflate
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
Ingen	9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
10. VVS	
TG 1	10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Innvendige vann og avløpsrør er fra	
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.	
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.	
Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.	
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende	
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.	
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.	
Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.	
Hovedinntak, stoppekran og stengekran til utekran er plassert i kasse i omkledningsrom.	
Innvendig røropplegg med kobberør hovedsaklig fra byggeåret.	
Innvendige avløpsrør hovedsaklig med PVC og PP-rør av blandet alder. Lufting ført til kaldtloft.	
©dbare.com	
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Merknader: Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning, det er ikke avdekket lekkasjer fra vann eller avløpsrør. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.	
I følge NBI "Levetid for sanitærinnstallasjoner i boliger" blad 700.330 har:	
- Vannrør av kobber: 25-50 år.	
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.	
- Tappeamaturer: 10-25 år.	
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.	
TG 2	10.2 Varmtvannsbereder
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.	
Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.	
Berederen er ikke lekkasjesikret.	
Høiax trykkbereder i rustfritt stål plassert i hjørneskap på kjøkken. 100L og 2000w.	
Merknader: I følge NBI "Levetid for sanitærinnstallasjoner i boliger" blad 700.330 har:	
Varmtvannsbereder: 15-30 år.	
Ingen	10.3 Vannbåren varme
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
TG 1	10.4 Varmesentraler
Varmesentralanlegget var nytt i 2009	
Varmepumpe luft til luft plassert i stue.	
Merknader: Filter/ service må påregnes.	
TG 1	10.5 Ventilasjon
Det er ikke påvist lukt fra anlegget.	
Ventilasjonsanlegget var nytt i 1977.	
Boligen har naturlig ventilasjon.	
Boligen har mekanisk ventilasjon.	
Boligen har ikke balansert ventilasjon.	
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.	
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.	
Sentralavtrekk med styring fra kjøkkenhette, aggregat over tak. Avtrekk fra kjøkken, bad og omkledningsrom.	
Merknader: Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler, vindusventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører.	
Brukt luft suges ut mekanisk.	
11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	
TG 1	11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
©dbare.com	
www.bmtf.no	

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 1977

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Innfelt sikringsskap med skrusikringer plassert i vindfang. 3-fase 230V anlegg med 35A hovedsikringer.

Digital måler plassert i skap. Åpent ledningsnett av blandet alder, hovedsakelig fra byggeåret.

Merknader: Anlegg med normal bruksslitasje. Det foreligger ingen opplysninger og ettersyn av anlegget fra E-verket. Samsvarserklæring må fremlegges for anlegg og installasjoner fra 1999 eller nyere. Skrusikringer anbefales utskiftet til jordfeilautomater og overspenningsvern. En jordfeilbryter er en ekstra sikkerhet for deg. Den vil løse ut å derfor unngå berøringsfare for mennesker, dyr og fare for branntiløp og i verste fall brann. Den slår ut strømkursen dersom det oppstår feil på det elektriske anlegget eller du får fukt- eller vannskader.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger egenerklæringsskjema før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte tegninger som samsvarer med boligen.

Ingen avvik i forhold til rømning og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da rommene ble byggemeldt.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

Ingen opplysninger angående radonmålinger.

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen dels ligger i aktsomhetssone for flom (NVE Atlas).

Boligen antas fullverdiforsikret igjennom borettslaget.

Borettslaget er tilknyttet OBOS.

Forkjøpsrett: Ja.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.557,- pr. md.

Andel fellesgjeld pr.d.d. kr 510.714,-

Anbefalte ytterligere undersøkelser:

Sotluke uten brannsikring mot vegg og gulv.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Takstmannens vurdering ved TG2:	
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Ingen tegn til fuktproblematikk ved overflater eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Tilstand grunnet slitasje og elde.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Tilstand grunnet gulv med varierende fallforhold, lokalt fall mot sluk. Lav dørterskel, gummilist i overgang gulv. Tilstand grunnet slitasje og elde.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG 2 grunnet alder.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Tilstand satt ut fra elde og slitasje på kjøkkenet.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG 2 på grunnlag av berederens plassering. Berederen kan ikke inspiseres uten å demontere sideplate ved komfyr. Berederen er ikke lekkasjesikret.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Elverum

Oppdragsnr.

1211230174

Selger 1 navn

Heidi Langdalen

Gateadresse

Strandstykket 77

Poststed

ELVERUM

Postnr

2409

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

1

Antall måneder

11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Storebrand Forsikring AS

Polise/avtalendr.

2781331

Document reference: 1211230174

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☒ Nei ☐ Ja

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet ut servant på badet

Arbeid utført av

Rasch Rørlegger

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei

☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

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

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

Document reference: 1211230174

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1211230174

Initialer selger: HL

3

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211230174

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heidi Langdalen	322f3381bb20763561d971c5dd3b3b6da0ff2ba5	30.03.2023 20:42:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211230174

- 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel 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”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 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 renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

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 eiendoms-megling § 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere 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 for-behold. 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 forbudgiver 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Strandstykke 77
2409 ELVERUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Espen Strøm

Oppdragsnummer: 1211230174

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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 12.04.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon