



aktiv.

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

Linneavegen 14, 2409 ELVERUM

**Lettstelt enebolig med praktisk
innhold på én flate og carport.**





Eiendomsmegler
Viktor Nybråten

Mobil 902 18 066
E-post viktor.nybraten@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum
Storgata 15, 2405 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 2 500 000,-
Omkostn.: Kr 78 642,-
Total ink omk.: Kr 2 578 642,-
Selger: Joakim Woldmo Hansen

Boligtype: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1973
BRA/P-rom: 96/93 m²
Gnr./bnr. 25/294
Oppdragsnr.: 1211230070

Ditt nye hjem?

Velkommen til Søbakken og Linneavegen 14!

Lettstelt og praktisk enebolig med innhold på én flate og inntilbygget carport. Fra stuen har du utgang til en stor og solrik overbygget terrasse med adkomst til en romslig bod. Boligen inneholder en romslig stue, et separat kjøkken med innredning fra ca. 2006, to store soverom og et lyst badерom oppusset i 2018. Totalt 4 utvendige boder gir god oppbevaringsplass. Solrik eiendom med asfaltert gårdsplass og hage opparbeidet med plen og diverse beplantning.

Boligen har en fin beliggenhet i et veletablert boligfelt på Søbakken. Ca. 2,8 km til sentrum hvor du finner byfasiliteter som kjøpesentre, kaféer, restauranter, butikker, kino, sykehus, idrettshaller og alle øvrige servicetilbud. Bymarka i Stavåsen ligger like ved og er kjent for sine gode tur- og treningsmuligheter gjennom hele året.



Innhold

Velkommen4
Plantegning6
Om eiendommen22
Nabolagsprofil.....32
Tilstandsrapport.....35
Egenerklæringsskjema49
Budskjema60

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.

INVISIO

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



VELKOMMEN INN!

Du ønskes velkommen inn via et overbygget inngangsparti med terrasseplattning. Til venstre for inngangsdøren har du adkomst til en praktisk utvendig bod på ca. 8m².



ENTRÉ

Når du entrer boligen kommer du inn i en lys og praktisk entré med god oppbevaringsplass i stor skyvedørgarderobe.



GANG

Videre kommer du inn i en lys gang med adkomst til en innvendig bod med ytterligere oppbevaringsplass.

STUE

Stuen er det naturlige oppholdsrommet i boligen, og er et lyst og hyggelig rom av god størrelse. Store vindusflater sørger for et fint lysinnslipp som bidrar til en god romfølelse. Stuen er romslig med plass til sofagruppe med salongbord, mediemøblement og et spisebord.

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 vegg som sørger for en god og jevn varme.





TERRASSE

Fra stuen har du utgang til en stor og solrik overbygget terrasse. Terrassen har impregnerte terrassebord på gulv og delvis innglasset på en side. God plass til sittegrupper etter eget ønske og behov. Fra terrassen har du også adkomst til en utvendig bod på ca. 10m².



KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i et eget rom i naturlig tilknytning til stuen. På kjøkkenet har du plass til et koselig frokostbord som gjør at også kjøkkenet blir et naturlig oppholdsrom og samlingspunkt.

Pen og tidløs kjøkkeninnredning fra IKEA som var ny i ca. 2006. Du har god skap- og benkeplass i innredningen som har lyse profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Praktisk med fliser i benkeryggen og takhøye overskap med belysning under. Plass til frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og mikrobølgeovn. Frittstående hvitevarer følger i utgangspunktet ikke med i handelen, men kan avtales med selger.





HOVEDSOVEROM

Boligen har et lyst og romslig hovedsoverom. På soverommet har du plass til dobbeltseng, kontorpult og god oppbevaringsplass i stor skyvedørsgarderobe.



SOVEROM 2

Det andre soverommet er også et lyst og fint rom av god størrelse. Soverommet har nyere enstavs laminat på gulv og panelplater på veggene. God plass til seng, kontorpult og garderobeløsninger etter eget ønske og behov.



BAD / VASKEROM

Boligen har et lyst og pent baderom som ble pusset opp i 2018. Baderommet har mørkt baderomsbelegg på gulv med varmekabler, lyse våtromsplater på veggene og mekanisk vifte. Baderommet er utstyrt med servantskap med speil over, dusjhjørne med innfellbare glassdører og både hånd- og regnfallsdusj, samt gulvmontert toalett. Plass og opplegg for vaskemaskin.



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: 93 m²

BRA: 96 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 622,7m². Flat og solrik tomt. Asfaltert adkomst og frem til carport og inngang. Stor overbygd terrasse med utgang fra stuen og adkomst til hagen. Gjerde og hekk rundt eiendommen.

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

Boligen har en solrik og fin beliggenhet i et veletablert boligfelt på Søbakken. Fra boligen er det ca. 2,8 km til sentrum hvor du finner byfasiliteter som kjøpesentre, kaféer, restauranter, forretninger, kino, sykehus, idrettshaller og alle øvrige servicetilbud.

Rett ved eiendommen er det fine friareal og skogområder for tur og trening. I kort gangveg unna hjemmet finner du Glomma med bade- og fiskemuligheter, samt barneskole og dagligvarebutikk med post i butikk. Ønsker du å benytte deg av bybussen så stopper den i Linneavegen, kun ca. 200 meter fra eiendommen.

Barneskolen ligger nær Sagtjernet hvor det er en

populær badeplass med lekeområder og fine turstier. Det er flere barnehager i bydelen og med gang- og sykkelsti langs hovedveien kommer du enkelt til daglige gjøremål i sentrum, videre til skysstasjonen på Vestad og til Terningen Arena med høgskole og idrettsanlegg.

Bymarka i Stavåsen ligger like ved og er kjent for sine gode tur- og treningsmuligheter gjennom hele året. Her er det flotte sykkel- og løpestier på sommerhalvåret som bl.a. tar deg opp til Stavåsdammen med badeplass og friområder. I Stavåsen er det også lysløype på vinterstid.

Bygningssakkyndig

Syversrud Takst AS.

Type takst

Eierskifterapport.

Byggemåte

Byggegrunn antatt av sandmasser. Antatt fundamentert på betongfundament til fast byggegrunn. Grunnmur av betongvanger. Deler fundamentert på steiner av paralellblokk. Etasjeskille med stubbloft over kryperom med trebjelkelag. Antatt isolert med mineralull. Vegger oppført som bindingsverk antatt isolert med mineralull. Veggkonstruksjoner av tre kledd med stående panel. Saltakkonstruksjon tekket med papp. Tak over tilbygget carport tekket med korrugerte stålplater. Tak over tilbygget bod tekket med bølgeblikkplater. Tak over terrasse tekket med transperrente glassfiber plater. Isbord med metallbeslag. Renner og nedløp av lakkert metall. Helbeslått pipehatt.

Inntilbygget carport på ca 20m2. Laveste takhøyde

målt til 1,894mm. Asfaltert gulv. Tak over tilbygget carport med pulttak konstruksjon tekket med korrugerte stålplater.

Utvendig tilbygget bod med adkomst via terrasse på ca.10m2. Gulv med trebord. Vegger oppført med bindingsverk. Delvis kledd med plater. Pulttak konstruksjon tekket med stålplater.

Utvendig bod ved hovedinngang på ca.8m2.

Bod med inngang fra carport på ca.3m2. Steinheller på gulv. Vegger oppført med bindingsverk. Pulttak konstruksjon tekket med stålplater.

Bod med inngang fra carport på ca.5m2. Gulv med trebord. Vegger oppført med bindingsverk. Pulttak konstruksjon tekket med stålplater.

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:

* Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: Det ble registrert sprekker og riss på grunnmuren. Sprekker og riss vurderes uten konstruksjonsmessig forringelse. Men på generelt grunnlag bør man holde sprekker og riss under oppsyn. Små saltutslag er påvist på grunnmuren.
* Krypekjeller: Det er ikke etablert fuktsperre mot grunn. Lav krypehøyde, anbefaler vidre

undersøkelser av krypkjeller.
* Yttervegger: Utvendig kledning med vedlikeholdsbehov. Enkelte plasser med råteskade i underkant av kledningsbord. Spesielt under loftluke.
* Vinduer og ytterdører: Vinduer har generell slitasje. Påvist oppsprekking i kitt, avflasket maling og antydninger til kondenssskader på enkelte vinduer. Enkelte vinduer med punkterte glass. Terrassedør med riper hakk. Innvendige dører med justeringsbehov og noe slitasje.
* Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak: Loft uten gangbart gul og lav takhøyde. Derav er ikke tetthet rundt gjennomføringer på loft kontrollert. Anbefales ytterligere undersøkelser av gjennomføringer på loft. Det er ikke oppbrett på luftehatt. Enkelte isbord mangler metallbeslag. Isbord og vindskier med vedlikeholdsbehov.
* Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen): TG2 på grunn av alder på taktekkingen. Snødekte forhold på befaringsdagen. Hele takflaten er ikke besiktet. Hele undertaket er ikke inspisert, manglende fremkommelig på loft. Anbefaler videre undersøkelser av loft og taktekkingen.
* Balkonger, verandaer og lignende: Terrassen har behov for overflatebehandling på rekkverk, gulv og malte overflater. Utvendig rekkverk og håndrekker tilfredsstiller ikke dagens forskrifter.
* Bad/vaskerom Overflate vegger og himling: Sprekk i fuge mellom baderomsinnredning og vegg. Vindu plassert i våtsone. Gardin hindrer direkte vannsprut. Det finnes ikke dokumentasjon på våtrommet. Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.
* Bad/vaskerom Overflate gulv: Det er ikke tilfredstillende fall til sluk på hele gulvet. Det er anbefalt og ha et fall på gulvet på 1:100. Terskel målt til 4,5cm. Det finnes ikke dokumentasjon på våtrommet.

* Bad/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 på grunnlag av at det ikke er levert dokumentasjon på utførelse. Det er ikke boret hull i tilstøtende rom på grunn av at tilstøtende vegger er yttervegg og kjøkken. Skjulte rør i vegg utgjør stor risiko ved hulltaking. Det er utført sporadisk fuktsøk 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.

* Kjøkken: Det er påvist knirk i gulvet. Noe sviktende avtrekk fra mekanisk vifte over stekeovn. Filter bør rengjøres. Svelling påvist på sokkel, antatt etter gammel lekkasje. Fuktskjolder på benkeplate, antatt etter tidligere vannsøl. Sprekker i fuge mellom kjøkkenbenk og fliser i benkerygg. Det bør legges en fuge i sprekk mellom benkeplatene ved kum. Fuger i fliser løsnet enkelte plasser. Noe bom bak fliser i benkerygg enkelte plasser.

* WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG 2 på grunn av alder. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på vanninstallasjoner. Det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

* Varmtvannsbereder: Tilgang til produktdata på berederen var ikke mulig. Berederens plassering er ikke å betrakte som tilfredstillende. Anbefaler montasje av lekkasjestopper som stopper vanntilførselen dersom det oppstår en lekkasje. Liten tilgang for inspeksjon av berederen. Liten gjenværende brukstid på bereder.

* Elektrisk anlegg og samsvarserklæring: Avdekking i sikringsskap er ikke tilfredstillende. Koblingssboks i gang mangler lokk. Stikkontakt under sokkel på kjøkkenet er ikke betryggende festet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på el anlegget.

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Egeninnsats.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Fornyet i 2018.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Det ble utført kontroll i 2015.

Innhold

Enebolig med praktisk innhold på én flate og inntilbygget carport med boder.

Eneboligen inneholder:
Entré, gang, stue med utgang til terrasse, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom og innvendig bod.

Inntilbygget carport på ca. 20m² og totalt 4 utvendige boder. Utvendig bod med adkomst via terrasse på ca. 10m², bod ved inngangspartiet på ca. 8m², samt to boder på ca. 3m² og 5m² med adkomst fra carport.

Standard

Takstmann sin overordnet faglig vurdering av eiendommen:
Deler av boligen fremstår i normalt god stand og med noe manglende vedlikehold på befaringsdagen. Deler av boligen er under oppussing og var ikke ferdigstilt på befaringen. Eier opplyser om at det er ferdigstilt før salg. Det ble ikke avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Vesentlige endringer etter byggeår:
* Noe oppussing av overflater.
* Renovert bad.
* Varmepumpe.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i

salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber.

Parkering

I carport eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 22.09.1998, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/ mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år.

Feiing ble utført siste gang den 30.08.2016. Tilsyn ble sist gang utført den 07.11.2017, uten pålegg om utbedringer. Besøk for feiing i 2020 er ikke utført. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

**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 og gulvvarme på baderom.

Energikarakter
F.

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 22 177,79,- for 2023.

- For 2023 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):
- * Vann arealberegnet (grunnlag: 103kvm): Kr. 3 419,60,-
 - * Kloakk arealberegnet (grunnlag: 103kvm): Kr. 4 976,19,-
 - * Eiendomsskatt: Kr. 8 618,-
 - * Renovasjon: Kr. 4 514,-
 - * Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 650,-

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 793 433,- per 31.12.2021.

Formuesverdi sekundær

Kr 2 856 357,- 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.

Offentlige forhold

Eiendomens betegnelse

Gårdsnummer 25, bruksnummer 294 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

- * Erklæring/avtale, tinglyst den 18.03.1975, dagboknummer 1290. Pliktig medlemskap i huseierforening/velforening m.v.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg boligbygg i 1974. Det er i denne ikke registrert noen innvendige mangler, men det antas på grunn av snøen kan en del arbeider utvendig ikke kontrolleres.

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. I byggetegninger er entréen definert som klesbod (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommet er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Det er også avvik på inntilbygget carport med to boder og utvendig bod ved terrassen som ikke fremkommer av tegningene.

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

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for de private stikkledningene.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldrereguleringsplan for Strandmoen fra 1972. Reguleringsformål for eiendommen er frittliggende småhusbebyggelse (613m²) og kjørevei (8m²).

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

Adgang til utleie

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke kjent med at det hviler odel på eiendommen.

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/
hjemmeldokument for tinglysing i etterkant av
overtakelse.

Budgiving

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

2 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

12 000	(Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800	(Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172	(Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585	(Tingl.gebyr pantedokument)
585	(Tingl.gebyr skjøte)
62 500	(Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 500 000))

78 642 (Omkostninger totalt)

2 578 642 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 78 642

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om
Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring

fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 2% 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 12.900,-) 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

Viktor Nybråten
Eiendomsmegler
viktor.nybraten@aktiv.no
Tlf: 902 18 066

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

Salgsoppgavedato

04.04.2023

Linneavegen 14

Nabolaget Strandmoen/Søbakken nord - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Linneavegen Linje 803	2 min 0.2 km
Elverum stasjon Linje R60	7 min 4.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

Skoler

Søbakken skole (1-7 kl.) 308 elever, 19 klasser	19 min 1.6 km
Ydalir skole (1-7 kl.) 241 elever, 15 klasser	6 min 3.1 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 624 elever, 50 klasser	5 min 2.8 km
Elverum videregående skole 800 elever	7 min 4.5 km
Terningen Arena	8 min

Ladepunkt for el-bil

Strandmoen Borettslag AL	2 min
--------------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

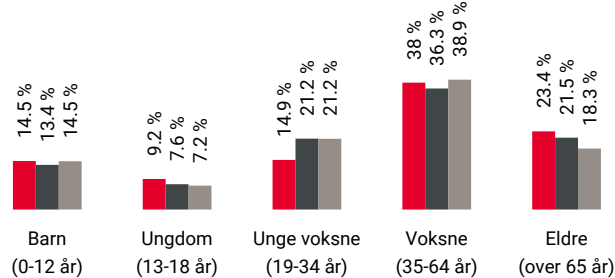
Veldig bra 86/100



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	8 min 0.7 km
Stavåsbakken barnehage (1-5 år) 62 barn	16 min 1.3 km
Elverum kommune Ydalir barnehage (1-5 ... 120 barn	6 min 3 km

Dagligvare

Spar Søbakken	12 min
Rema 1000 Elverum Post i butikk	4 min 2.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



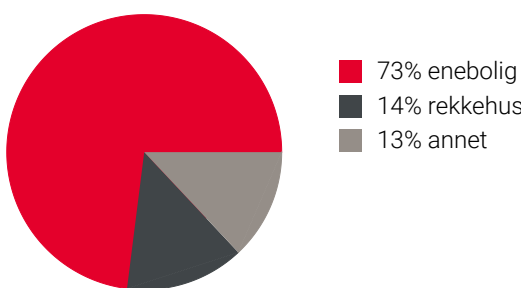
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

Sport

Linneavn ball-løkke Ballspill	2 min 0.2 km
Bjørnebærvn. ball-løkke Ballspill	11 min 0.9 km
Paulsbyen Gym	5 min
Sprek365 Elverum	5 min

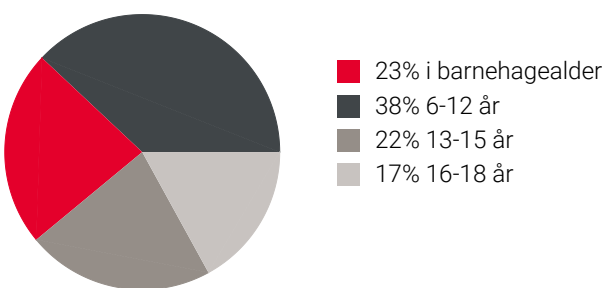
Boligmasse



Varer/Tjenester

AMFI Elverum	5 min
Boots apotek Elverum	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



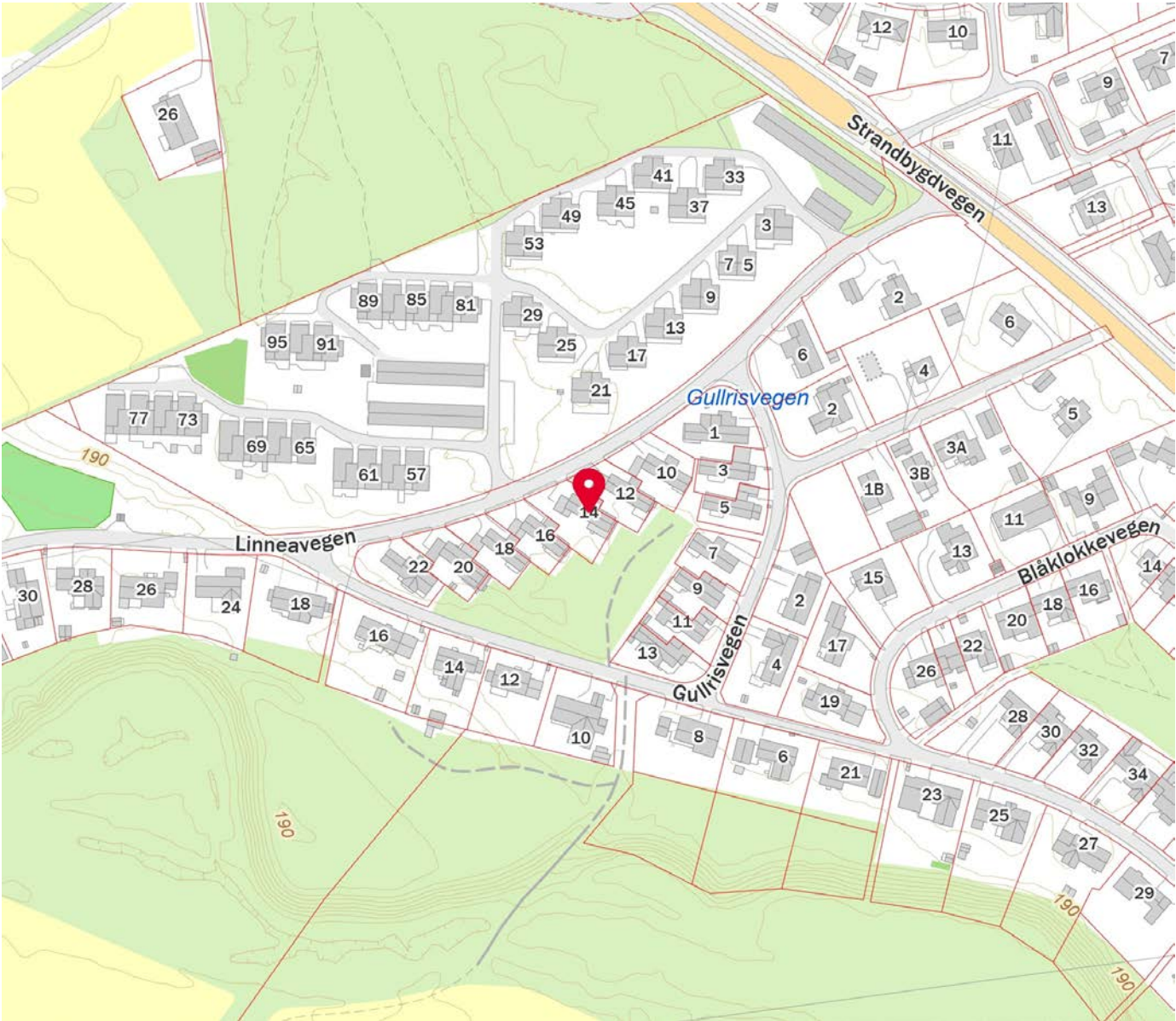
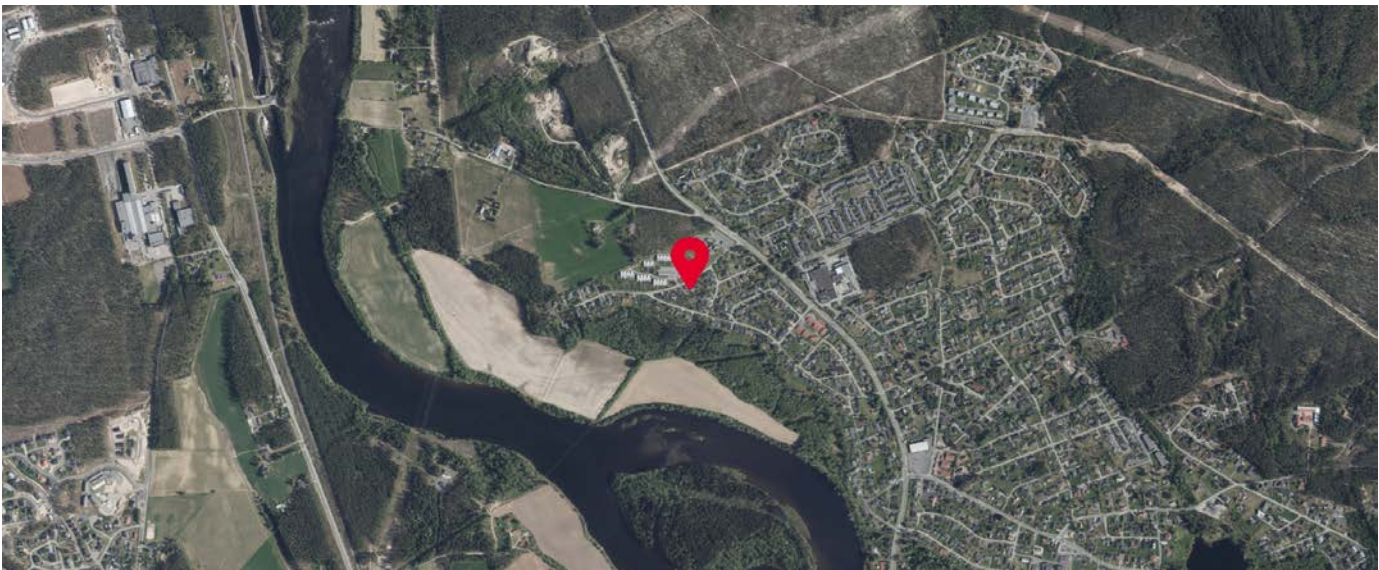
0%	45%
Strandmoen/Søbakken nord	
Elverum	
Norge	

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 Bolig.
Linneavegen 14
2409 Elverum



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Vegard Syversrud

Dato: 30/03/2023

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: 294
Hjemmelshaver:	Joakim Woldmo Hansen
Tomt:	623 m²
Konsesjonsplikt:	nei
Adkomst:	Kommunal
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Regulering:	Kommuneplan: ja. Reguleringsplan: ja.
Offentl. avg. pr. år:	22 177 kr
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	ikke oppgitt
Byggeår:	1973

BEFARINGEN:	
Befaringsdato:	28.03.2023
Forutsetninger (hindringer):	Boligen ble kontrollert i dagslys. Noe begrenset tilkomst til utvendig vurderte bygningsdeler. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Snødekte forhold på befaringen og derav vanskelig å besikte utvendig konstruksjoner. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Eneboligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige.
Oppdragsgiver:	Joakim Woldmo Hansen
Tilstede under befaringen:	befarte boligen alene.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:
Flat og solrik tomt. Asfaltert adkomst og frem til carport og inngang. Stor overbygd terrasse med utgang fra stuen og adkomst til hagen. Gjerde og hekk rundt eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:

Byggegrunn antatt av sandmasser. Antatt fundamentert på betongfundament til fast byggegrunn. Grunnmur av betongvanger. Deler fundamentert på steiner av parallellblokk. Etasjeskille med stubbloft over kryperom med trebjelkelag. Antatt isolert med mineralull. Vegger oppført som bindingsverk antatt isolert med mineralull. Veggkonstruksjoner av tre kledd med stående panel. Saltakkkonstruksjon tekket med papp. Tak over tilbygget carport tekket med korrugerte stålplater. Tak over tilbygget bod tekket med bølgeblikkplater. Tak over terrasse tekket med transperrente glassfiber plater. Isbord med metallbeslag. Renner og nedløp av lakkert metall. Helbeslått pipehatt.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Deler av boligen fremstår i normalt god stand og med noe manglende vedlikehold på befaringsdagen. Deler av boligen er under oppussing og var ikke ferdigstilt på befaringen. Eier opplyser om at det er ferdigstilt før salg. Det ble ikke avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra IKEA med laminerte fronter og skrog. Over og underskap. Overskap med profilerte fronter og 4 stk vitrineskap. Heltre benkeplate med rustfri kum med 2-greps blandebatteri. Fliser i benkerygg. Frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap, micro og stekeovn. Ventilator over stekeovn med mekanisk vifte ført over tak mot fri. Varmtvannsbereder i kjøkkenbenk på ca 100L. Vanskelig tilkomst til bereder, antatt fra ca 2000.

Bad:
Baderomsinnredning med slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt porselensservant med 1-greps blandebatteri. Speil over innredning. Gulvmontert toalett. Dusjhjørne med buet front, veggmontert dusjsett med takdusj og dusjbatteri i krom. Mekanisk vifte og tilluft via spalte i dør. Varmekabler i gulv med termostatsstyring.

Oppvarming:
Panelovner, lukket vedovn, varmepumpe og gulvvarme.

Planhetavvik på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser: 1.Etasje +/- 15mm.

DOKUMENTKONTROLL:

Dokumentasjon på arbeid er ikke fremlagt. Noen opplysninger innhentet fra eiendomsverdi.no

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

Vegger: Malt strietapet, malt panel, mdf plater og baderomsplater. Vegger med noe vedlikeholdsbehov.
Tak: Malte plater og takpanel. Enkelte malte overflater med skjolder og sprekker.
Gulv: Vinylbelegg og laminat. Enkelte gulvoverflater med glippe i skjøter. Vinylbelegg buler enkelte plasser.
Innvendig overflater med blandet alder og slitasje.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Noe oppussing av overflater.
Renovert bad.
Varmepumpe.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer 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	93	3	96	
Sum bygning	93	3	96	

AREALER GARASJE/UTHUS:

Type:	P-Rom m²	S-Rom m²	Total BRA m²	Total BTA m²
Utvendig bod		10	10	
Utvendig bod		3	3	
Utvendig bod		5	5	
Utvendig bod		8	8	
Sum bygning(er)		26	26	

P-ROM:

Vindfang, gang, kjøkken, stue, 2 soverom og bad.

S-ROM:

Bod

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. Takhøyde under 1,9m er grensen for målbart areal, oppmålt etter NS 3940. Inntilbygget carport på ca 20m2 er ikke medtatt i arealoversikten.

EIERSKIFTERAPPORT™	
Profilert ytterdør med glassfelt, ukjent år. Terrassedør med koblet glass, antatt fra byggeår. Innvendige dører av finer og tre. Koblede vinduer i treramme fra byggeår. Noen vinduer byttet til isolerglass. Faste koblede vinduer med åpning fra utside. Isolerglass fra 2021 på soverom.	
Merknader:	
4. Tak	
TG 2	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.	
Helbeslått pipehatt. Tekking med oppbrett rund luftehatt. Lufting av loftet ved raft og i gavl. Lufting ved raft med fluenetting. Isbord med metallbeslag.	
Merknader: Konstruksjonen fremstår som stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlig nedbøyinger eller synlige svekkelser i konstruksjonen.	
TG 2	4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
Undertaket antas å være i fra 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 er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag. Høyden på skorstein er forskriftsmessig.	
Saltakkonstruksjon tekket med papp. Tak over tilbygget carport tekket med korrugerte stålplater. Tak over tilbygget bod tekket med bølgeblikkplater. Tak over terrasse tekket med transperrente glassfiber plater. Isbord med metallbeslag. Renner og nedløp av lakkert metall.	
Merknader: Snødekte forhold på befaringsdagen. Hele takflaten er ikke besiktet. 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.	
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 påvist ventilering av yttertaket.	
Loft undersøkt fra loftsluke med de forutsetninger dette gir. Ikke gangbart gulv og lav krypehøyde. Det ble ut ifra inspeksjon gjennom loftluke ikke påvist feil eller mangler. God ventilering av loftet. Det anbefales ytterligere undersøkelser av loft.	
Merknader:	
6. Balkonger, verandaer og lignende	
TG 2	6.1 Balkonger, verandaer og lignende

BT

MT

F

8/14

©dbare.com

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™	
Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet. Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting. Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.	
Overbygget terrasse utført med impregnerte terrassebord og rekkverk. Terrasse antatt fundamentert på parallell blokk. Terrasse delvis innglasset på en side.	
Merknader: Utvendig rekkverk og håndrekker tilfredsstillr ikke dagens forskrifter.	
7. Våtrom	
7.1 Bad/vaskerom	
TG 2	7.1.1 Overflate vegger og himling
Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr. Det er ventiler som kan åpnes.	
Vegger med baderomsplater. Tak med malte plater. Mekanisk vifte og tilluft via spalte i dør. Dusjhjørne med buet front, veggmontert dusjsett med takdusj og dusjbatteri i krom.	
Merknader: 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 påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Det er ikke påvist flekker eller andre skader.	
Gulvflater med baderomsbelegg og varmekabler i gulv.	
Merknader:	
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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.	
Tettesjikt/ membran antatt kun på gulvflate og oppbrett. Bad med 1 sluk. Sluk og klemring av plast.	
Merknader: Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.	
8. Kjøkken	
8.1 Kjøkken	
TG 2	8.1 Kjøkken

BT

MT

F

9/14

©dbare.com

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™	
Det er 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.	
Kjøkkeninnredning fra IKEA med laminerte fronter og skrog. Over og underskap. Overskap med profilerte fronter og 4 stk vitrineskap. Heltre benkeplate med rustfri kum med 2-greps blandebatteri. Fliser i benkerygg. Frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap, micro og stekeovn. Ventilator over stekeovn med mekanisk vifte ført over tak mot fri. Varmtvannsbereder i kjøkkenbenk på ca 100L. Vanskelig tilkomst til bereder, antatt fra ca 2000.	
Merknader: Anbefaler montering av komfyrvakt og Aquaguard eller tilsvarende ved oppvaskmaskin/benkeskap.	
9. Rom under terreng	
9.1 Krypkjeller	
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 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør	
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.	
Tilkoblet kommunalt avløpsnett. Vannforsyning fra kommunalt nett. Rørøppegget stort sett fra byggeår med noen oppgraderinger. Kloakk luftet over tak. Vannrør av kobberør og rør i rør. Avløpsrør av plast. Hovedstoppekran plassert under oppvaskkum.	
Merknader: I følge NBI "Levetid for sanitærinnstallasjoner i boliger" blad 700.330 har: Pex rør: 25-75 år. Vannrør av kobber: 25-50 år. Avløpsledning av plast: 25-75 år. Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.	
TG 2 10.2 Varmtvannsbereder	
©dbare.com	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Varmtvannsbereder er fra ca.2000 Berederens plassering er ikke tilfredsstillende. Berederen er ikke lekkasjesikret.	
Varmtvannsbereder i kjøkkenbenk på ca 100L. Vanskelig tilkomst til bereder, antatt fra ca 2000.	
Merknader: I følge NBI "Levetid for sanitærinnstallasjoner i boliger" blad 700.330 har: Varmtvannbereder: 15-30 år.	
Ingen 10.3 Vannbåren varme	
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
TG 1 10.4 Varmesentraler	
Varmepumpe innedel montert i stue. Utedel montert på utvendig bod ved terrasse. Antatt fra 2021.	
Merknader:	
TG 1 10.5 Ventilasjon	
Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.	
Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Mekanisk vifte på bad, avtrekk ført ut mot fri. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.	
Merknader:	
11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	
TG 2 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema. Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden. Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp 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. Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr. Kabler er tilstrekkelig festet. I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.	
Sikringsskap plassert i gang. Innfelt skap i vegg. Skap med skrusikringer, jordfeilbrytere og automatsikringer. 3-fas el anlegg. Kursfortegnelse i sikringsskap. Åpent og skjult anlegg.	
Merknader: Stikkontakt for bereder er ikke sjekket. Antatt ikke tilgjengelig i hjørneskap hvor bereder er plassert. Om antall sikringer samsvarer med kursfortegnelse er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales det å kontakte en autorisert installatør for en el-kontroll av det elektriske anlegget.	
©dbare.com	

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ikke 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 byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Tilleggsopplysninger:

Egenerklæring levert før oppstart.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente tegninger som samsvarer med boligen.
Det er ikke påvist avvik i forhold til rømning og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da rommene ble byggemeldt.
Utvendig rekkverk og håndrekker tilfredsstiller ikke dagens forskrifter.
Midt - Hedmark Brann- og redningsvesen IKS hadde 07.11.2017 tilsyn av boligen.
Det ble ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.
Midt - Hedmark Brann- og redningsvesen IKS utførte 30.08.2016 feiing av pipeløp.
Det ble ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.
Merknader: Besøk for feiing i 2020 er ikke utført.

Anbefalte ytterligere undersøkelser:

Undersiden av takkonstruksjon og loft er inspisert igjennom loftsluke. Loft uten gangbart gulv.
Anbefaler yttligere undersøkelser av loft.
Rom under terreng er inspisert fra yttervegger med de forutsetninger dette gir.
For lav krypehøyde. Anbefaler vidre undersøkelser av krypkjeller.
Bad uten dokumentasjon, anbefaler ytterligere undersøkelser av bad.
Noen deler av ytterkledning med råteskader. Anbefaler vidre undersøkelser.
Vindu på soverom med råteskader og andre vinduer med noe slitasje.
Utføring og listverk mangler på noen dører og vinduer. Eier opplyser om at dette blir ordnet før salg.
Yttervegg mangler kledning. Eier opplyser om at dette blir ordnet før salg.

Takstmannens vurdering ved TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det ble registrert sprekker og riss på grunnmuren. Sprekker og riss vurderes uten konstruksjonsmessig forringelse. Men på generelt grunnlag bør man holde sprekker og riss under oppsyn. Små saltutslag er påvist på grunnmuren.
1.2	Krypekjeller
	Det er ikke etablert fuktsperre mot grunn. Lav krypehøyde, anbefaler vidre undersøkelser av krypkjeller.
2.1	Yttervegger
	Utvendig kledning med vedlikeholdsbehov. Enkelte plasser med råteskade i underkant av kledningsbord. Spesielt under loftluke.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduer har generell slitasje. Påvist oppsprekking i kitt, avflasset maling og antydninger til kondensskader på enkelte vinduer. Enkelte vinduer med punkterte glass. Terrassedør med riper hakk. Innvendige dører med justeringsbehov og noe slitasje.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Loft uten gangbart gul og lav takhøyde. Derav er ikke tetthet rundt gjennomføringer på loft kontrollert. Anbefales ytterligere undersøkelser av gjennomføringer på loft. Det er ikke oppbrett på luftehatt. Enkelte isbord mangler metallbeslag. Isbord og vindskier med vedlikeholdsbehov.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 på grunn av alder på taktekkingen. Snødekte forhold på befaringsdagen. Hele takflaten er ikke besiktet. Hele undertaket er ikke inspisert, manglende fremkommelig på loft. Anbefaler videre undersøkelser av loft og taktekkingen.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Terrassen har behov for overflatebehandling på rekkverk, gulv og malte overflater. Utvendig rekkverk og håndrekker tilfredsstiller ikke dagens forskrifter.
7.1.1	Bad/vaskerom Overflate vegger og himling
	Sprekk i fuge mellom baderomsinnredning og vegg. Vindu plassert i våtsone. Gardin hindrer direkte vannsprut. Det finnes ikke dokumentasjon på våtrommet. Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.
7.1.2	Bad/vaskerom Overflate gulv
	Det er ikke tilfredstillende fall til sluk på hele gulvet. Det er anbefalt og ha et fall på gulvet på 1:100. Terskel målt til 4,5cm. Det finnes ikke dokumentasjon på våtrommet.
7.1.3	Bad/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 på grunnlag av at det ikke er levert dokumentasjon på utførelse. Det er ikke boret hull i tilstøtende rom på grunn av at tilstøtende vegger er yttervegg og kjøkken. Skjulte rør i vegg utgjør stor risiko ved hulltaking. Det er utført sporadisk fuktsøk 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.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Det er påvist knirk i gulvet. Noe sviktende avtrekk fra mekanisk vifte over stekeovn. Filter bør rengjøres. Svelling påvist på sokkel, antatt etter gammel lekkasje. Fuktskjolder på benkeplate, antatt etter tidligere vannsøl. Sprekker i fuge mellom kjøkkenbenk og fliser i benkerygg. Det bør legges en fuge i sprekk mellom benkeplatene ved kum. Fuger i fliser løsnet enkelte plasser. Noe bom bak fliser i benkerygg enkelte plasser.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	I følge NBI "Levetid for sanitærinntallasjoner i boliger" blad 700.330 har: - Pex rør: 25-75 år. Vannrør av kobber: 25-50 år. Avløpsledning av plast: 25-75 år. Tappeamaturer: 10-25 år. TG 2 på grunn av alder. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på vanninstallasjoner. Det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.
10.2	Varmtvannsbereder
	Tilgang til produktdata på berederen var ikke mulig. Berederens plassering er ikke å betrakte som tilfredstillende. Anbefaler montasje av lekkasjestopper som stopper vanntilførselen dersom det oppstår en lekkasje. Liten tilgang for inspeksjon av berederen. Liten gjenværende brukstid på bereder. I følge NBI "Levetid for sanitærinntallasjoner i boliger" blad 700.330 har: Varmtvannbereder: 15-30 år.
11.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Elverum

Oppdragsnr.

1211230070

Selger 1 navn

Joakim Woldmo Hansen

Gateadresse

Linneavegen 14

Poststed

ELVERUM

Postnr

2409

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn

hege woldmo larsen

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

2010

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

tryg

Polise/avtalendr.

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

Initialer selger: JWH

Document reference: 1211230070

2

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Egeninnsats

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Fornyet i 2018

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært 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

Beskrivelse

Det ble utført kontroll i 2015

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

Document reference: 1211230070

Initialer selger: JWH

2

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

Document reference: 1211230070

Initialer selger: JWH

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: 1211230070

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Joakim Woldmo hansen	00bf09acb01317df9f3218a3864ed2ea630ba6e0	23.03.2023 17:41:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211230070

- 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 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, 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-antennar 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 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 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: Linneavegen 14
2409 ELVERUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Viktor Nybråten

Oppdragsnummer: 1211230070

Telefon: 902 18 066
E-post: viktor.nybraten@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: 04.04.2023

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