



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Grottavegen 10A, 2414 ELVERUM

**Stor og lys 4-roms leilighet med
innglasset balkong og garasje.**

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.





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 1 450 000,-
Fellesgjeld: Kr 459 436,-
Omkostn.: Kr 9 832,-
Total ink omk.: Kr 1 919 268,-
Felleskostn.: Kr 8 013,-
Selger: Unni Storbæk dødsbo v/
Lena Nygaard

Boligtype: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1971
BRA/P-rom: 89/79 m²
Gnr./bnr. 31/1
Andelsnr.: 10
Oppdragsnr.: 1211230190

Ditt nye hjem?

Velkommen til Fjeldsetlia og Grottavegen 10 A!

Stor, lys og praktisk 4-roms andelsleilighet med stor innglasset balkong. Leiligheten ligger i byggets 1. etasje, og har en gjennomgående planløsning med store rom. Fra stuen har du utgang til en innglasset balkong på ca. 10m² mot vest. På vinterstid holdes leiligheten god og lun med fjernvarme til radiatorer. Med leiligheten følger en garasjeplass på ca. 17m² i felles garasjerekke, i tillegg disponeres to lagringsboder.

Leiligheten ligger i underkant av 1 km fra sentrum, og har gangavstand til de fleste byfasiliteter, barnehage, skoler og dagligvarebutikker. Det er også fine turområder i nærheten, som bymarka i Svartholtet eller gangsti langs Glomma.

- * Innglasset balkong på ca. 10m² mot vest
- * Garasje på ca. 17m²
- * 2 lagringsboder
- * Oppvarming og grunnpakke TV/bredbånd inkl.
- * Lave kjøpsomkostninger



Innhold

Velkommen4

Plantegning7

Om eiendommen22

Tilstandsrapport35

Egenerklæringsskjema47

Budskjema56



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 i en lys entré med plass til sko og yttertøy i egen nisje. Entréen har parkett på gulv og lysmalte overflater. Montert porttelefon på vegg.

STUE

Stuen er det naturlige oppholdsrommet i leiligheten, og er et stort, lyst og hyggelig rom. Stuen har parkett på gulv og overflater malt i en fin lys farge. De store vindusflatene slipper inn fint lys. Stuen er romslig med god plass til både sofagruppe med salongbord, tv-benk, spisebord og annet ønskelig møblement. Leiligheten holder god og lun på vinterstid med fjernvarme til radiatorer. Både oppvarming og grunnpakke med kabel-TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.



BALKONG

Fra stuen har du utgang til en stor og herlig innglasset balkong på ca. 10m². Balkongen ble oppgradert og innglasset i 2014. Balkongen har lunt teppe på gulv og store glassfelt som kan skyves til siden. Det er montert både innvendig solskjerming med rullegardin og motorisert terrassemarkise. Beliggenheten mot vest sørger for gode solforhold på ettermiddag og kveld.



KJØKKEN

Leiligheten har et stort og praktisk separat kjøkken som ligger i naturlig tilknytning til stuen. På kjøkkenet har du plass til et koselig frokostbord som gjør at også kjøkkenet blir et naturlig oppholdsrom. Pen kjøkkeninnredning fra ca. 2000 med god skap- og benkeplass. Innredningen har glatte trefronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Praktisk med fliser i benkeryggen og takhøye overskap med belysning under. Plass til frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Ventilator over komfyr med mekanisk vifte ført ut av vegg mot fri. Alle hvitevarer medfølger.



HOVEDSOVEROM

Leiligheten inneholder totalt 3 soverom. Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt en kontorpult eller kommoder. Rikelig med oppbevaringsplass i plassbygget skyvedørsgarderobe.





SOVEROM 2 OG 3

De to andre soverommene passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor. Begge soverommene har plass til seng, kontorpult og oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



BAD / VASKEROM

Leiligheten har et lyst baderom som har fliser på gulv med gulvvarme og overflater med vinylbelegg. Badet er utstyrt med baderomsinnredning, speil med belysning, nyere dusjkabinett og vegghengt skap. Plass og opplegg for vaskemaskin. Vaskemaskin medfølger.



TOALETTROM

Vegg-i-vegg med badet har du et praktisk separat toalettrom med vinylbelegg på gulv. Toalettrommet er utstyrt med vegghengt servant med speil over og gulvmontert toalett.



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: 79 m²

BRA: 89 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for borettslaget på ca. 4 712m², hvorav ca. 739m² er eiet tomt og ca. 3 973m² er festet tomt. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Bortfester er prestegard. Det er etablert festekontrakt for 99 år, gjeldende fra og med 01.06.1970. Årlig festeavgift utgjorde iht. regnskapet kr. 41 551,- for 2021. Festeavgiften betales gjennom felleskostnadene.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert boligområde i underkant av 1 km fra Elverum sentrum. Ca 100 m til dagligvarebutikk, ca 800 meter ned til til skolen og ca 100 m til barnehage. Fra leiligheten er det kort vei til friarealer med felles lekeplass og uteområder. I Elverum sentrum finner man det meste av servicetilbud som dagligvarebutikker, bank, bibliotek, restauranter og øvrige fasiliteter. Det er kort vei til flotte turstier i Svartholtet som på vinterstid kan by på oppkjørte langrennsløyper og flere populære turmål. Kort vei til sykkel- og gangsti langs Glomma med Norsk Skogmuseum og Glomdalsmuseet som kan by på en rekke aktiviteter og arrangementer gjennom året. Terningen Arena ligger ca 1,4 km fra leiligheten, og er en arena for utdanning, helse, fritid og kultur. Her finner man blant annet Høgskolen i Innlandet avdeling Elverum med flere forskjellige studieretninger. For den treningsglade finner man også treningssenter,

håndballarena, turnhall og klatre-buldrevegg.

Bygningssakkyndig

Syversrud Takst AS.

Type takst

Eierskifterapport.

Byggemåte

Byggegrunn, fundamenter, grunnmurer og utvendige vann og avløpsledninger er ikke vurdert. Yttervegger oppført med bindingsverk. Utvendig med kledningsbord, metallplater og tegl. Brannskillevegger mot naboileiligheter og felles trappegang utført i betong. Ettasjeskiller av betong. Takkonstruksjon er ikke vurdert grunnet manglende tilkomst. Opplyst ny taktekking i 2021.

Garasje plass i felles garasjeanlegg oppført i 2017. Støpt såle. Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledning. Innvendig vegger oppført som bindingsverk kledd med osb plater. Hems med lagringsplass med adkomst fra fastmontert stige. Leddporter styrt med automatikk. Opplegg for motorvarmer. Saltak teknet med papp. Renner og nedløpsrør i metall. Garasje ble brukt som lagringsplass, manglende tilkomst til hems. Innvendig styring for leddport virket ikke. Bakplate på fjernkontroll defekt.

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: Bad antatt fra byggeår. Bad med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning. Kabelgjennomføringer i vegg er ikke tettet. Påvist sprekker i vinylbelegg. Sprekker i overgang vegg tak. Badet er modent for oppgraderinger. Liten gjenværende brukstid på overflater.
- * Bad Overflate gulv: Overflater har passert forventet levetid. Sprekker i elastisk fuge ved overgang gulv/sokkelflis under dusjkabinett.
- * Kjøkken: Kjøkken med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning. Fukskjolder registrert på vegg under sokkel. Tidligere utsatt for fuktighet. Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i skadeområde eller i områder der det anses å være fare for fuktvandring. Noe glipper i skjøter på laminert benkeplate. Ikke tilfredstillende avtrekk i ventilator. Skuffer og skap med justeringsbehov.
- * Andre rom: Mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv er det diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Påvist sprekker i skjøter på gulv. Listverk med noen glipper. Tapet har løsnet fra vegg. Heksesot er registrert flere steder, spesielt under vindu mot balkong.
- * Vinduer og ytterdører: TG2 på bakgrunn av alder. Tettelister har mistet noe tettefunksjon. Dører med justeringsbehov.
- * WC og innvendige vann- og avløpsrør: Det ble ikke registrert behov for umiddelbare strakstiltak. Ut i fra anleggets alder kan skader plutselig oppstå. Stoppekran må merkes. Lekkasjevakt anbefales montert i alle rom med vanninstallasjoner. Ikke påvist stakemuligheter for avløpsanlegget. Ikke

påvist lufting av kloakklufting.

- * Varmtvannsbereder: Bereder plassert i kjøkkenbenk uten sluk. Bereder tilkoblet veggstikk. Anbefales fast tilkoblet. Lekkasjevakt i kjøkkenbenk anbefales.
- * Ventilasjon: Mekanisk avtrekk på bad og toalettrom uten justeringsmuligheter. Ikke tilfredstillende avtrekk. Avtrekksvifte på kjøkken med dårlig avtrekk. Vifte bør rengjøres. Ikke påvist veggventiler i yttervegger bare ventiler i vinduer. Bedre ventiler må etableres. Forbedret ventiler eller service må tas opp med borettslaget.
- * Elektrisk anlegg og samsvarserklæring: Ingen opplysninger om eldre anlegg. Skjult elektrisk anlegg med u jordet stikkontakter og brytere må påregnes utskiftet med tiden. Kabler, stikk, brytere med liten gjenværende brukstid. Termostat på bad antatt effekt. Termostat reagerer ikke på justering. Kabel til lysarmatur på badet er ikke tilfredstillende festet.

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

- * Bad Membran, tettesjiktet og sluk: Eldre støpejernsluk er uten klemring for membran. Påvist rustdannelser i sluket. Overgang mellom eventuell membran (ikke synlig) og sluk er et kritisk punkt med baderommet. Sluk uten klemring innebærer at badegulvet ikke kan forventes å være tett. Sluk anbefales utskiftet ved eventuell oppgradering av våtrommet. Begrensede inspeksjonsmuligheter av sluk pga dusjkabinett. Anbefales videre undersøkelser av rustdannelser i sluk. Sluk må rengjøres.

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
Eiendommen er en del av et dødsbo og selges via arvinger (eventuelt fullmektig). Arvingene (eventuelt fullmektig) har ikke bebodd eiendommen og har således ikke spesifikk kunnskap om denne. Egenerklæringsskjema er derfor ikke utfylt/besvart og interessenter oppfordres derfor til å foreta nøye undersøkelser av eiendommen, helst med bistand av bygningskyndig, før bud gis.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder: Entré, stue med utgang til innglasset balkong, kjøkken, 3 soverom, bad og toalettrom.

Hver leilighet disponerer en garasjeplass i felles garasjerekke og to lagringsboder. Som beboer har du også tilgang til fellesvaskeri med betalingssystem i kjelleren.

Standard
Takstmann sin overordnet faglig vurdering av eiendommen:
Leiligheten er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Leiligheten 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.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer
Alle hvitevarer på kjøkken og vaskemaskin medfølger. 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
Grunnpakke kabel-TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Parkering
Leiligheten disponerer en garasjeplass på ca. 17m² i felles garasjerekke.

Forsikringsselskap
Tryg Forsikring

Polisenummer
6596179

Diverse
Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2011, 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 2031.

Energi

Energikarakter
E

Energifarge
RØD

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 574 408,- per 31.12.2021.

Formuesverdi sekundær
Kr 2 067 869,- 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
Kr. 8 013,-/mnd.
Felleskostnader inkluderer: Oppvarming, grunnpakke kabel-TV/bredbånd, garasje, trappevask, vaktmestertjenester, snørydding, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold, festeavgift, kommunale avgifter og betjening av andel fellesgjeld (ca. kr. 2 652,-).

Herav.
Kr. 5 690,- Felleskostnader kap.
Kr. 1 095,- Oppvarming
Kr. 550,- Garasje
Kr. 534,- Kabel-TV
Kr. 144,- Trappevask

OBOS opplyser at felleskostnadene øker med 5% og fyring øker med 50% fra 01.10.2023. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid og justeres etter borettslagets faktiske kostnader.

Andel Fellesgjeld
Kr 459 436,- per 01.04.2023.

Andel fellesformue
Kr 23 979,- per 31.12.2022.

Borettslaget
Borettslagsnavn
Fjellset Borettslag

Organisasjonsnummer
954159736

Andelsnummer
10

Om borettslaget

Fjellset Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons- nummer 954159736, og består av 18 andelsleiligheter. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Større vedlikehold og rehabilitering:

2021: Nytt tak.

2018: Ny asfalt.

2017: Bygget nye garasjer, en garasje til hver.

2015: Maling av blokkene.

2015: Byttet ventiler på radiatorer.

2015: Rens av ventilasjon.

2014: Skifte og innglassing av balkonger.

2008: Maling av blokker og garasjer.

2002 - 2003: Skiftet entrédører og installert nytt låssystem.

1998: Utskiftning av alle vinduer.

1997: Nye balkonger.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: OBBK02-98207644846

Type: Annuitet

Restsaldo: Kr. 6 837 567,-

Andel restsaldo: Kr. 459 436,-

Andel kapitalkostnader: Kr. 2 652,-

Rest løpetid: 24år 6mnd

Term. per år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 4,65%

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. 1 304 484,-.

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr. 1 213 033,-.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr. 50 344,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var per 31.12.2021 kr. 278 252,- 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 gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene kan fås ved henvendelse til megler.

Dyrehold

Husdyrhold er kun tillatt etter godkjenning fra styret. Dyret skal ikke være til sjenanse for andre, det være seg vedvarende bjeffing eller gjenliggende ekskrementer på fellesarealer.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS;

Eierskiftegebyr

Kr 6215

Offentlige forhold

Eiendomens betegnelse

Gårdsnummer 31, bruksnummer 1, festenummer 73 i Elverum kommune.Andelsnr. 10 i Fjellset Borettslag med orgnr. 954159736

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):

* Festekontrakt, tinglyst den 15.12.1970, dokumentnummer 5993. Festetid: 99år. Årlig avgift NOK 1,193. Fra 01.06.1970. Pant for forfalt festeavgift. Festeavgiften har prioritet etter lån eller bidrag av den offentlige, banker, forsikringselsk. eller penjonsinnretninger. Kontrakten kan ikke overdras/utleies uten samtykke fra hjemmelshaver/utleier. Bestemmelser om regulering av leien. Med flere bestemmelser.
* Fellesobl. for bor.innsk., tinglyst den 18.11.1974, dokumentnummer 6738. Beløp: NOK 336 000. Panthaver: Elverum Boligbyggelgg AL. Anf. prioritet etter obligasjon(er) til Husbanken som til enhver tid hviler på eiendommen begrenset til NOK 974000.
* Pantedokument, tinglyst den 06.10.2017, dokumentnummer 1103181. Beløp: NOK 7 878 000. Panthaver: OBOS-BANKEN AS.

Dokument kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for utskifting og innglassing av verandaer i 2014. Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeåret eller på garasjer.

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. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

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 reguleringsplaner for "Fjeldset, Fjeldsetlia" fra 1969 og 1970.

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. Godkjent utleie meldes uansett til styret for registrering.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleide deler. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter)

i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på, at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Kommentar konsesjon

Erverv av andelen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

næringsvirksomhet. 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

1 450 000 (Prisantydning)
 459 436 (Andel av fellesgjeld)

1 909 436 (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)

1 919 268 (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 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.

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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på kr 45.000,- 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 13.500,-). 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

26.04.2023

Grottavegen 10A

Nabolaget Fjeldsetlia - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Enslige



Offentlig transport

Fjeldset Handel Linje B61, 812	4 min 0.4 km
Elverum stasjon Linje R60	5 min 2.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

Skoler

Frydenlund skole (1-7 kl.) 255 elever, 14 klasser	13 min 1.1 km
Hanstad barne- og ungdomsskole (1-10 k..22 elever, 23 klasser	22 min 1.8 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 624 elever, 50 klasser	23 min 1.9 km
Elverum videregående skole 800 elever	10 min 0.8 km
Terningen Arena	6 min

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Fjeldset	5 min
Kremmertorget kjøpesenter, Elverum	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

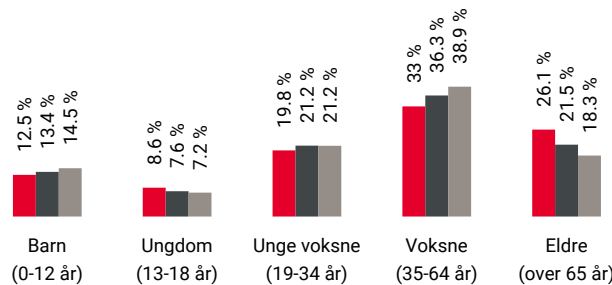
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fjeldsetlia	834	485
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Grønnyra Fus barnehage (0-5 år) 89 barn	7 min 0.5 km
Sorenskrivergården barnehage (1-5 år) 77 barn	10 min 0.9 km
Svarholtet barnehage (0-5 år) 103 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Fjeldset PostNord	5 min 0.4 km
Meny Elverum	10 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



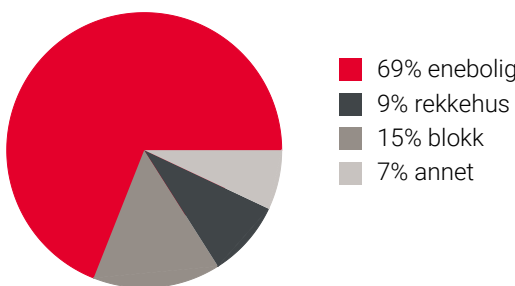
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

Rolsdorphps vei 6, balløkke Ballspill	5 min 0.4 km
J nygaardsvoldv. ball-løkke Ballspill	8 min 0.7 km
Family Sports Club Elverum	17 min
Paulsbyen Gym	20 min

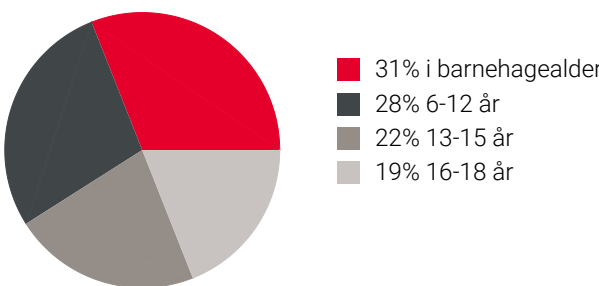
Boligmasse



Varer/Tjenester

Kremmertorget Kjøpesenter	11 min
Boots apotek Kremmertorget	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



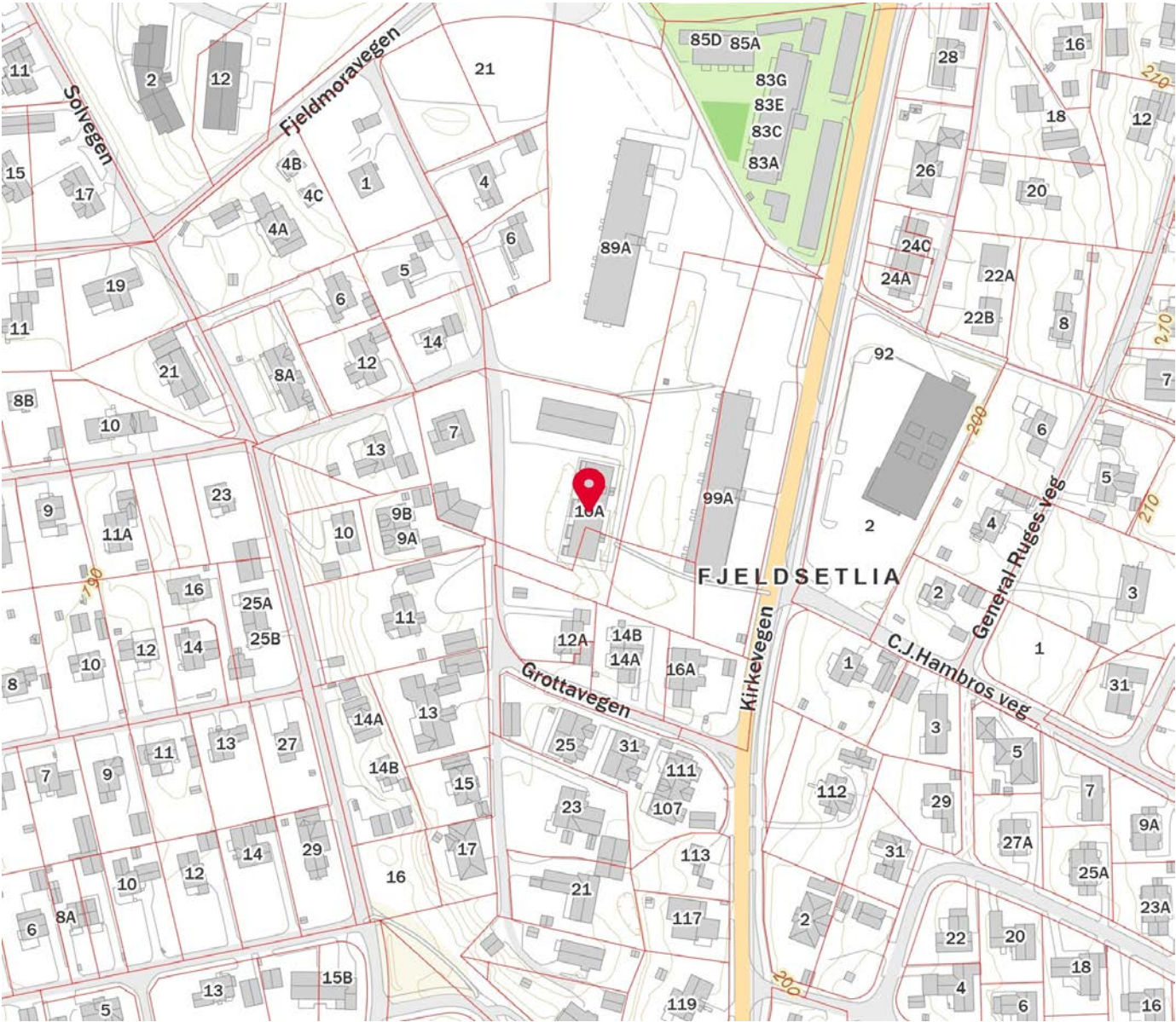
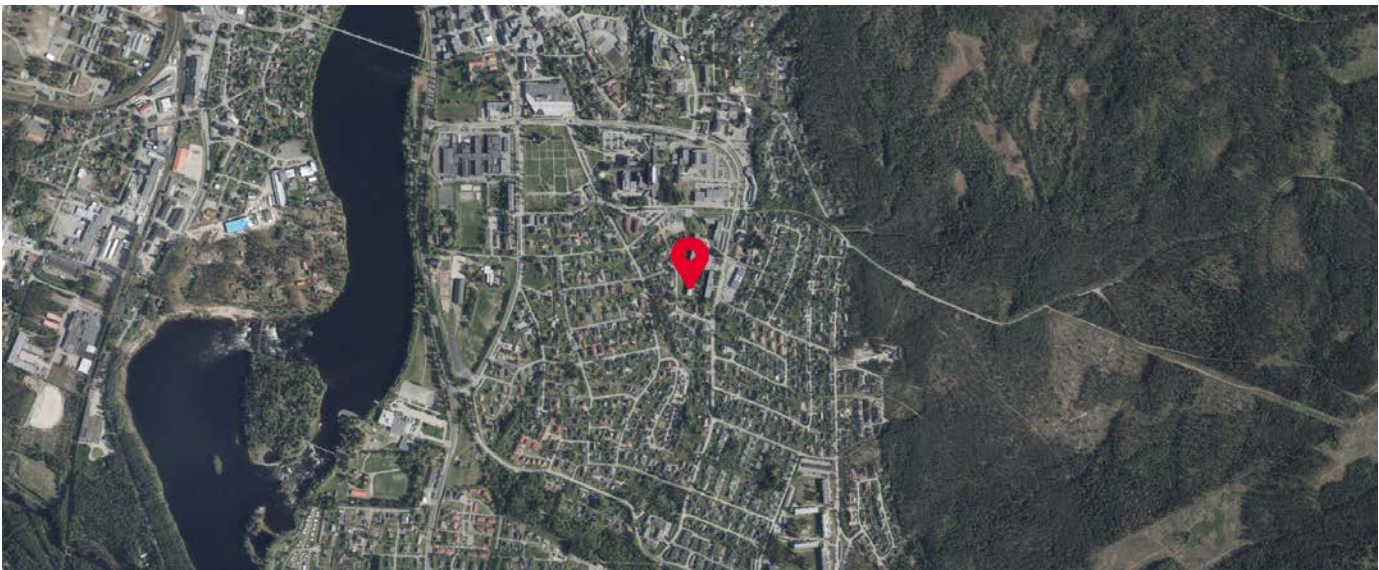
0%	45%
Fjeldsetlia	
Elverum	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

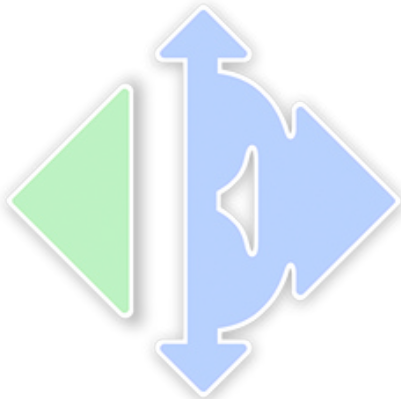
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet 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 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

Tilstandsrapport Leilighet.
Grottavegen 10 A.
2414. Elverum.



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Vegard Syversrud

Dato: 24/04/2023

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 Byggforskerien 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:31, Bnr: 1
Hjemmelshaver:	Unni Storbæk (Dødsbo)
Tomt:	1 608 m² m²
Byggeår:	1971
Andelsnummer:	10
Seksjonsnummer:	
Kommune:	Elverum.

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Lena Nygaard.
Befaringsdato:	20.04.2023.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tilnærmet flat tomt, normale solforhold. Tomten er opparbeidet med plen og noe beplantning.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM BYGGEMETODEN:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur og utvendige vann og avløpsledninger er ikke vurdert. Yttervegger oppført med bindingsverk. Utvendig med kledningsbord, metallplater og tegl. Brannskillevegger mot naboileigheter og felles trappegang utført i betong. Ettasjeskiller av betong. Takkonstruksjon er ikke vurdert grunnet manglende tilkomst. Opplyst ny taktekking i 2021.

Garasje plass i felles garasjeanlegg oppført i 2017.

Støpt såle. Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledning.

Innvendig vegger oppført som bindingsverk kledd med osb plater. Hems med lagringsplass med adkomst fra fastmontert stige.

Leddporter styrt med automatikk. Opplegg for motorvarmer. Saltak tekket med papp. Renner og nedløpsrør i metall.

Garasje ble brukt som lagringsplass, manglende tilkomst til hems.

Innvendig styring for leddport virket ikke. Bakplate på fjernkontroll defekt.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

Leiligheten 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: Radiatorer og varmekabler i gulv på bad.

Romhøyde: Soverom 1: 2,42m. Soverom 2: 2,43m. Soverom 3: 2,43m. Stue: 2,42m. Kjøkken: 2,45m. Bad: 2,44m.

Planhet på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser: 9mm.

DOKUMENTKONTROLL:

Dødsbo. Informasjon og dokumentasjon for leiligheten er Ikke fremlagt.

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

VEGGER: Malt betong, tapet, malt gips, fliser og vinylbelegg.

TAK: Malt betong.

GULV: Parkett, vinylbelegg og fliser.

Innvendige vegger med flere sår og hakk. Tapet løsner fra vegger. Gamle merker etter opphengte bilder. Sprekk i vinylbelegg på badet.

Heksesot registrert flere steder. Parkettgulv med flere sår og hakk. Stedvis knirk.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Informasjon fra borettslaget:

1997- Nye balkonger.

1998- Utsifting av alle vinduer.

2002- Skiftet entredører og installert nytt låssystem.

2008- Maling av blokker og garasjer.

2014 - Innglassing av balkonger.

2015 - Rens av ventilasjon.

2015 - Byttet ventiler på radiatorer.

2015 - Maling av blokkene.

2017 - Bygget nye garasjer.

2018 - Ny asfalt.

2020 - Nytt dusjkabinett og flyttet hovedstoppekran. Utført av YC Rør AS.

2021 - Ny taktekking.

©dbare.com

www.bmtf.no

4/12

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Felleskostnader:

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei

For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for

overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Det er i 2017 bygget garasjer i borettslaget, en garasje til hver leilighet. Garasjeleie pr. mnd: 550,-

Felleskostnadene øker med 5 % og fyring øker med 50 % fra 01.10.2023

Kabel-TV øker med kr 76,- pr. mnd. fra 01.01.2023.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 8.013,- pr. md.

Oppvarming, garasje, felleskostnader, trappevask og kabel tv.

©dbare.com

www.bmtf.no

5/12

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

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	79	10	89	
Sum bygning	79	10	89	

P-ROM:

Entre, soverom 1, soverom 2, soverom 3, wc, bad, stue og kjøkken.

S-ROM:

Innglasset balkong.

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 godkjennelse fra kommunen. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Garasje: 17m2.

Boder var ikke tilgjengelige.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©dbare.com

6/12

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.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.

24/04/2023

Vegard Syversrud

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©dbare.com

7/12

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™	
1. Våtrom	
1.1 Bad	
TG 2	1.1.1 Overflate vegger og himling
Det er påvist riss og sprekker, se under.	
Det er påvist sprekker i fuger, se under.	
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.	
Det er ventiler som kan åpnes.	
Bad med vinylbelegg på vegg og himling med malt betong.	
Innredning med profilerte fronter og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri med avløpsrør av plast.	
Vegghengt speil over innredning. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.	
Mekanisk avtrekk via luke i vegg. Tilluft via åpen dør eller luftespalte under dør.	
Merknader: Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.	
TG 2	1.1.2 Overflate gulv
Det er ikke påvist riss og sprekker.	
Det er påvist sprekker i fuger, se under.	
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.	
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.	
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.	
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.	
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.	
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.	
Gulvoverflater med fliser og varmekabler. Fall på gulv ble visuelt kontrollert med laser og det registreres fall mot sluk.	
Det måles en høydeforskjell på 15mm fra gulv ved dør til sokkel ved dusjkabinett. Oppbygget terskel på 100mm ved dør.	
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.	
Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid.	
TG 3	1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.	
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. Se under.	
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.	
Tettesjikt/ membran antatt kun på gulvflate og oppbrett. Bad med støpejernssluk.	
Det ble boret hull i tilstøtende vegg bak våtsonen. Det er utført sporadisk fuksøk på tilgjengelige overflater i bad og tilstøtende rom, ikke registrert forhøyede verdier. Det ble ikke påvist fukt i konstruksjonen.	
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.	
2. Kjøkken	
TG 2	2.1 Kjøkken

EIERSKIFTERAPPORT™	
Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.	
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 med over- og underskap, slette trefronter og laminerte skrog.	
Laminert benkeplate med rustfri kum og 1-greps blandebatteri med avstengning for oppvaskmaskin.	
Vannrør av kobberør og avløp av plast. Integrert oppvaskmaskin. Frittstående stekeovn og kjøleskap.	
Ventilator over komfyr med mekanisk vifte ført ut av vegg mot fri.	
Merknader:	
3. Andre Rom	
TG 2	3.1 Andre rom
Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder.	
Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflater.	
Vær oppmerksom på at det vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv er det diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert.	
Merknader:	
4. Vinduer og ytterdører	
TG 2	4.1 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 med 2 og 3 lags isolerglass fra 1998. Brannklassifisert ytterdør antatt fra 2002 med kikkehull.	
Balkongdør med glassfelt og 2 lags isolerglass. Slette malte innedører antatt fra byggeår.	
Merknader:	
5. Balkonger, verandaer og lignende	
TG 1	5.1 Balkonger, verandaer og lignende
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.	
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.	
Innglasset balkong fra 2014. Gulvkonstruksjon av betong tildekket med teppebelegg. Malt betonghimling.	
Vegger med malt kledning og metallplater. Enkle vindusfelt med skyve -/slagfunksjon.	
Innvendig solskjerming med rullegardiner samt motorisert terrassemarkise.	
Merknader:	
6. VVS	
TG 2	6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Takstmannens vurdering ved TG2:	
1.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Bad antatt fra byggeår. Bad med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning. Kabelgjennomføringer i vegg er ikke tettet. Påvist sprekker i vinylbelegg. Sprekker i overgang vegg tak. Badet er modent for oppgraderinger. Liten gjenværende brukstid på overflater.
1.1.2	Bad Overflate gulv
	Overflater har passert forventet levetid. Sprekker i elastisk fuge ved overgang gulv/sokkelflis under dusjkabinett. Forventet levetid for keramiske fliser på påstøp og underliggende membran i våtrom er 20-40 år. Forventet levetid for keramiske fliser på membran i våtrom er 10-20 år.
2.1	Kjøkken Kjøkken
	Kjøkken med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning. Fukskjolder registrert på vegg under sokkel. Tidligere utsatt for fuktighet. Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i skadeområde eller i områder der det anses å være fare for fuktvandring. Noe glipper i skjøter på laminert benkeplate. Ikke tilfredstillende avtrekk i ventilator. Skuffer og skap med justeringsbehov.
3.1	Andre rom
	Mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv er det diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Påvist sprekker i skjøter på gulv. Listverk med noen glipper. Tapet har løsnet fra vegg. Heksesot er registrert flere steder, spesielt under vindu mot balkong.
4.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 på bakgrunn av alder. Tettelister har mistet noe tettefunksjon. Dører med justeringsbehov.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Det ble ikke registrert behov for umiddelbare strakstiltak. Ut i fra anleggets alder kan skader plutselig oppstå. Stoppekran må merkes. Lekkasjevakt anbefales montert i alle rom med vanninstallasjoner. Ikke påvist stakemuligheter for avløpsanlegget. Ikke påvist lufting av kloakklufting.
6.2	Varmtvannsbereder
	Bereder plassert i kjøkkenbenk uten sluk. Bereder tilkoblet veggstikk. Anbefales fast tilkoblet. Lekkasjevakt i kjøkkenbenk anbefales.
6.3	Ventilasjon
	Mekanisk avtrekk på bad og toalettrom uten justeringsmuligheter. Ikke tilfredstillende avtrekk. Avtrekksvifte på kjøkken med dårlig avtrekk. Vifte bør rengjøres. Ikke påvist veggventiler i yttervegger bare ventiler i vinduer. Bedre ventilering må etableres. Forbedret ventilering eller service må tas opp med borettslaget.
7.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
	Ingen opplysninger om eldre anlegg. Skjult elektrisk anlegg med u jordet stikkontakter og brytere må påregnes utskiftet med tiden. Kabler, stikk, brytere med liten gjenværende brukstid. Termostat på bad antatt effekt. Termostat reagerer ikke på justering. Kabel til lysarmatur på badet er ikke tilfredstillende festet.

Takstmannens vurdering ved TG3:	
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Eldre støpejernsluk er uten klemring for membran. Påvist rustdannelser i sluket. Overgang mellom eventuell membran (ikke synlig) og sluk er et kritisk punkt med baderommet. Sluk uten klemring innebærer at badegulvet ikke kan forventes å være tett. Sluk anbefales utskiftet ved eventuell oppgradering av våtrommet. Begrensede inspeksjonsmuligheter av sluk pga dusjkabinett. Anbefales videre undersøkelser av rustdannelser i sluk. Sluk må rengjøres.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211230190	
Selger 1 navn	
Lena Nygaard	
Gateadresse	
Grottavegen 10A	
Poststed	Postnr
ELVERUM	2414
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Unni Storbæk
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Unni Storbæks dødsbo
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1211230190

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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.

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lena Nygaard	70156106ef80507901eaf93238d345ced9d73c1a	23.04.2023 19:55:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211230190

Document reference: 1211230190

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor 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: Grottavegen 10A
2414 ELVERUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Viktor Nybråten

Oppdragsnummer: 1211230190

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: 26.04.2023

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