



aktiv.

Andreas Grøttings veg 17 A, 2408 ELVERUM

Lys og tiltalende 2-roms leilighet med god planløsning. Vestvendt innglasset balkong på 14m². Garasjeleie etter lister!



Eiendomsmegler

Line M Strøm

Mobil 970 94 147

E-post line.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 300 000,-
Fellesgjeld: Kr 370 767,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 1 680 329,-
Felleskostn.: Kr 7 087,-
Selger: Bjørg Brunzell

Salgsobjekt: Leilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 62/76 kvm
Tomtstr.: 21305.5 m²
Gnr./bnr. Gnr. 30, bnr. 931
Andelsnr.: 43
Oppdragsnr.: 1211250034

Ditt nye hjem?

Velkommen til Nordleiret og Andreas Grøttings veg 17 A!

En stor, lys og tiltalende 2-roms leilighet i et veldrevet borettslag med god vedlikeholdshistorikk. Leiligheten som ligger i byggets 1. etasje har en gjennomgående planløsning med store, gode og lettmøblerte rom. Fra stuen er det utgang til en vestvendt innglasset balkong på 14m² som kan brukes hele året. Leiligheten holdes god og lun på vinterstid med fjernvarme.

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

HØYDEPUNKTER

- * Vestvendt innglasset balkong på 14m²
- * Gjennomgående planløsning med store rom
- * Bad oppgradert i nyere tid med våtromsplater og innredninger
- * Heis
- * Å-konto fjernvarme og TV/bredbånd inkl
- * Garasjeleie etter lister



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	34
Nabolagsprofil	60
Budskjema	69

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 62 m²

BRA - b: 14 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 79 m²

Arealbeskrivelse

Kjeller

BRA-e: 3 m²

Beskrivelse: Privat bod i kjelleren.

1. etasje

BRA-i: 62 m²

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

BRA-b: 14 m²

Beskrivelse: Innglasset balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Kjellerbod som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

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

Tomtebeskrivelse

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

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

Beliggenhet

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

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

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

Bygningsakkyndig

Syversrud Takst AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligblokk over fire plan med kjeller, byggeår 1978. Opprinnelig byggegrunn av elveavsetning, grunn med høy sandsortering. Fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn. Grunnmur og kjellergulv er utført i støpt betong. Bærekonstruksjoner, etasjeskiller og leilighetsskillende vegger er utført i støpt betong. Yttervegger er utført i betong og trekonstruksjoner, yttervegger kledd med teglstein, fasadeplater i metall og trepanel. Flat takkonstruksjon, isolert og antatt teknet med helsveiset papp/takfolie. Felles trapperom utført med sandwich elementer. Trapperom med heis til alle etasjer.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 13.03.2025, utført av Vegard Syversrud.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

* Vinduer og dører: TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Enkelte vridere med noe slark, påvist omfang vurderes som normalt. Overflatebehandling må påregnes på innerdører.

* Etasjeskille og gulv på grunn: Det registreres små sprekker mellom gulvlist og gulv. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rom på over 17 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

* Kjøkken: Oppsummering av overflater og innredning: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Skrog fra byggeår. Over og underskap. Lys under overskap. Laminerte benkeplater. Fliser i benkeragg. Metall kum med avrenningsfelt, to kummer, 1-greps blandebatteri og avstengning for oppvaskmaskin. Opplegg for stekeovn og liten oppvaskmaskin. Plass for mindre kjøleskap. Det registreres boom under fliser i benkeragg. Det registreres nedbøy i skapbunn. Det registreres drypplekkasje ved avløp under kum og på blandebatteri. Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand.

* Kjøkken: Oppsummering av avtrekk: Avtrekk har begrenset funksjon.

* Avløpsrør: Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det registreres sen avrenning i servant på bad og på kjøkken. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheter. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar. Det registreres drypplekkasje fra avløp på kjøkkenet.

* Elektrisk: Det er fremlagt samsvarserklæring fra Elverum elektro med beskrivelse:

Avdekning i sikringskap. Anlegget har utidsmessige løsninger og ujordete stikkontakter. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse

eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

* Vannbåren varme: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

* Ventilasjon: Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. Ventilasjonsanlegget har oppnådd en høy alder og fremstår ikke å virke som det skal. Aggregatet er tilsmusset og bør rengjøres. Det registreres begrenset avtrekk fra ventilator på kjøkken. Det registreres omfattende klukkelyder fra kum på kjøkkenet når ventilasjonsaggregatet starter. Anbefaler ytterligere undersøkelser. For å sikre et godt inn klima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg- og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

* Øvrig: Innvendige overflater: Overflater med varierende vedlikehold og i varierende tilstand. Overflatebehandling må påregnes.

* Øvrig: Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

* Våtrom: Bad: Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg). Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere slukpotte. Tetting med mansjett/membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Dette er ikke etablert på avløps fra servant og gulvet kan være utsatt for lekkasjer. Vinylgulv som membran/tettesjikt har passert over halvparten av forventet levetid.

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 selges via fullmektig. Fullmektigen har ikke bebodd eiendommen og har således ikke spesifikk kunnskap om denne. Egenerklæringsskjema er derfor ikke utfyllt/besvart og interessenter oppfordres til å foreta nøye undersøkelser av eiendommen, helst med bistand av bygningsakkmyndig, før bud gis.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder:

Entré, stue med utgang til innglasset balkong, kjøkken, soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod. Heis i bygget.

Standard

For beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke med TV/bredbånd fra Telenor er inkludert i felleskostnadene.

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

Parkering

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

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Diverse

Iht. opplysninger fra Elvia AS ble siste kontroll av det elektriske anlegget utført i 2022, 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 2042.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med fjernvarme til radiatorer. Elektrisk oppvarming med stråleovn på badetrom.

Å-konto oppvarming med fjernvarme på kr. 413,- per måned er inkludert i felleskostnadene. Å-konto fjernvarme/energi er for lavt. Alle beboere bes vurdere om a kontobeløpet skal økes, slik at man ikke får en høy ekstraregning når oppgjøret foretas.

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

Energikarakter

G

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 300 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 503 758,- per 31.12.2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 2 015 031,- per 31.12.2023.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kr. 7 087,- per måned.

Felleskostnader inkluderer:

Å-konto oppvarming (fjernvarme), grunnpakke TV/bredbånd fra Telenor, trappevask, snørydding, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, forretningsfører, styrehonorar, kommunale avgifter og betjening av andel fellesgjeld (ca. kr. 2 204,-).

Herav:

Kr. 413,- Å-konto oppvarming

Kr. 551,- Kabel-tv

Kr. 6 123,- Felleskostnader

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid, og justeres normalt etter borettslagets faktiske kostnader.

Andel Fellesgjeld

Kr 370 767,- per 01.03.2025.

Avdrag Fellesgjeld

Kr 412,-

Rentekost, fellesgjeld

Kr 1 789,-

Kommentar fellesgjeld

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er mottatt oppstilling fra forretningsfører hvor renter og avdrag er spesifisert. Meglerforetaket har derfor måtte foreta en omtrentlig beregning av disse ved bruk av lånekalkulator. Dette kan medføre noe avvik.

Andel fellesformue

Kr 28 308,- per 31.12.2023.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Nor 2 Borettslag

Organisasjonsnummer

954049833

Andelsnummer

43

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

560522

Om borettslaget

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

Større vedlikehold og rehabilitering:

2023-2024: Bevegelsessensorer montert i en trappeoppgang (jobben fortsetter i de andre oppgangene i 2024).

2023: Obos-nøkkel installert på alle hovedinngangsdører.

2023: El-bil ladeanlegg.

2023: Nye stoppekraner i vaskerommet.

2023: Anskaffet 2 vaskemaskiner og 1 tørketrommel i vaskerommet.

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

2020: Fordrøyningsbasseng.

2018: Opparbeidelse av ekstra parkeringsplass.

2018 - 2019: Asfaltering.

2017: Spyling av avløpsrør.

2017 - 2019: Ettermontering av heis.

2016: Rehabilittert taket på boligblokkene.

2013: Maling av vinduer.

2013: Etterisolering på kryploft i blokkene.

2012: Oppussing av trappeoppganger og -rom.

2011: Installering av nye garasjeporter.

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

2011: Porttelefoner med skjerm.

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

2007: Spyling av avløpsrør.
2006: Sentralfyring tilkn. Elverum Fjernvarme.
2006: Oppgradering av kabel-tv anlegg. Kabel-tv anlegg oppgradert med returforsterkere og bredbånd, med mulighet for internett. Alle leiligheter med digital dekode.
2006: Opparbeidet hellebelagt grillplass og uteplasser ved blokkene.
2004: Skifte av utvending vann- og avløpsrør.
2004-2005: Bygging av balkonger i 1-roms leiligheter og utvidelse av balkonger i de andre leilighetene.
2002: Overgang til fellesmåling strøm.
1998: Etterisolering- Etterisolering av alle fasader, ny utvendig kledning og nye vinduer.
1998: Nytt ventilasjonsanlegg.
1998: Nytt invendig trukket kabel-tv anlegg.
1995: Skiftet entrédører og balkongdører.
1995: Nye utvendig boder.
1995: Syv nye garasjer.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: OBBK02-98207740543

Type: Annuitet

Restsaldo: Kr. 26 893 259,-

Andel restsaldo: Kr. 370 767,-

Andel kapitalkostnader: Kr. 2 204,-

Rest løpetid: 29 år

Term. per år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,79%

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget, dernest øvrige medlemmer av OBOS, har forkjøpsrett. Forkjøpsrett avklares i etterkant av budaksept og prosessen tar ca. 10-20 dager. Det gjøres oppmerksom på at det påløper gebyr til forretningsfører på kr. 8 212,- for den som benytter forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Driftsinntekter var til sammen kr. 5 444 409,- i 2023.

Driftskostnader var til sammen kr. 4 086 669,- i 2023.

Dette ga et positivt årsresultat i 2023 på kr. 29 078,-. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Borettslaget hadde en negativ endring i de disponible midlene på kr. -357 664,- i 2023.

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var kr. 1 664 432,- per 31.12.2023, og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Styregodkjenning

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 godkjenning blir gitt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper forplikter seg til å gjennomføre handelen selv om styregodkjenning ikke foreligger, men boligen/andelen kan ikke tas i bruk før godkjenning foreligger.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 30, bruksnummer 931 i Elverum kommune.

Andelsnr. 43 i Nor 2 Borettslag med orgnr. 954049833

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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

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

* Erklæring/avtale, tinglyst den 15.09.1972, dagboknummer 4433. Rettighetshaver:

Elverum E-verk. Bestemmelse om trafostasjon/kiosk.

* Fellesobl. for bor. innsk., tinglyst den 19.12.1972, dagboknummer 6483. Beløp: NOK 1

109 400. Panthaver: Elverum Boligbyggelag AL. Løpenr: 1582255.

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

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

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

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

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

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

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

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 radonreducerende tiltak. Slike tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

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.

Kommentar konsesjon

Erverv av andelen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om

budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 300 000 (Prisantydning)

370 767 (Andel av fellesgjeld)

1 670 767 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Pantattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 680 329 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 688 229 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 691 029 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Eiendommen selges via fullmektig. Fullmektigen har ikke bebodd eiendommen og har således ikke spesifikk kunnskap om denne. Egenerklæringskjema er derfor ikke utfyllt/besvart og interessenter oppfordres til å foreta nøye undersøkelser av eiendommen, helst med bistand av bygningskyndig, før bud gis.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsopp-gaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnads-godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.



En stor, lys og tiltalende 2-roms leilighet i et veldrevet borettslag med god vedlikeholdshistorikk.



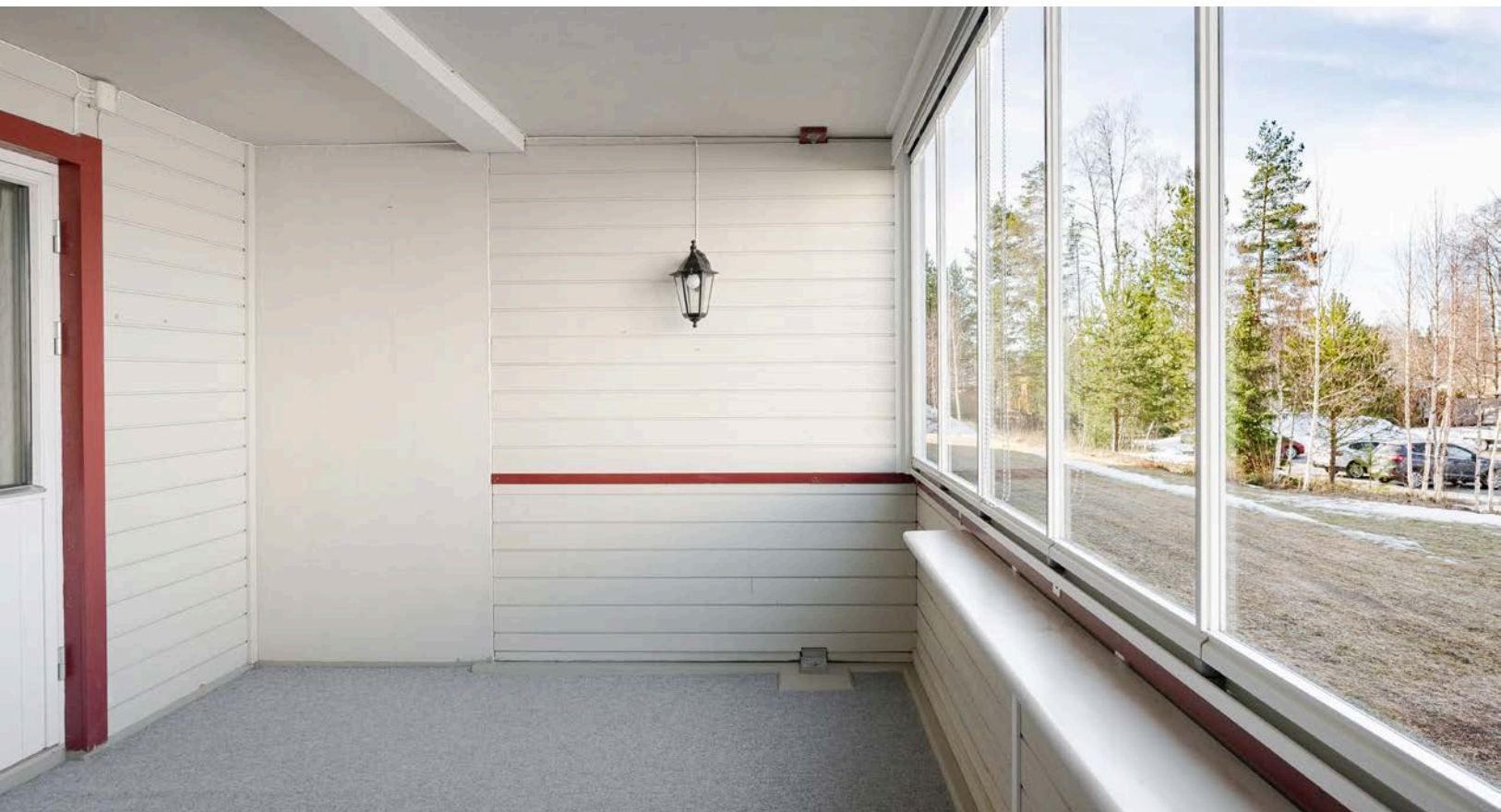
Leiligheten som ligger i byggets 1. etasje har en gjennomgående planløsning med store, gode og lett møblerte rom.



Leiligheten holdes god og lun på vinterstid med fjernvarme til radiatorer. Å-konto oppvarming med fjernvarme på kr. 413,- per måned er inkludert i felleskostnadene.



Fra stuen er det utgang til en vestvendt innglasset balkong på 14m² som kan brukes hele året. Her er det god plass til sittegruppe etter eget ønske og behov.



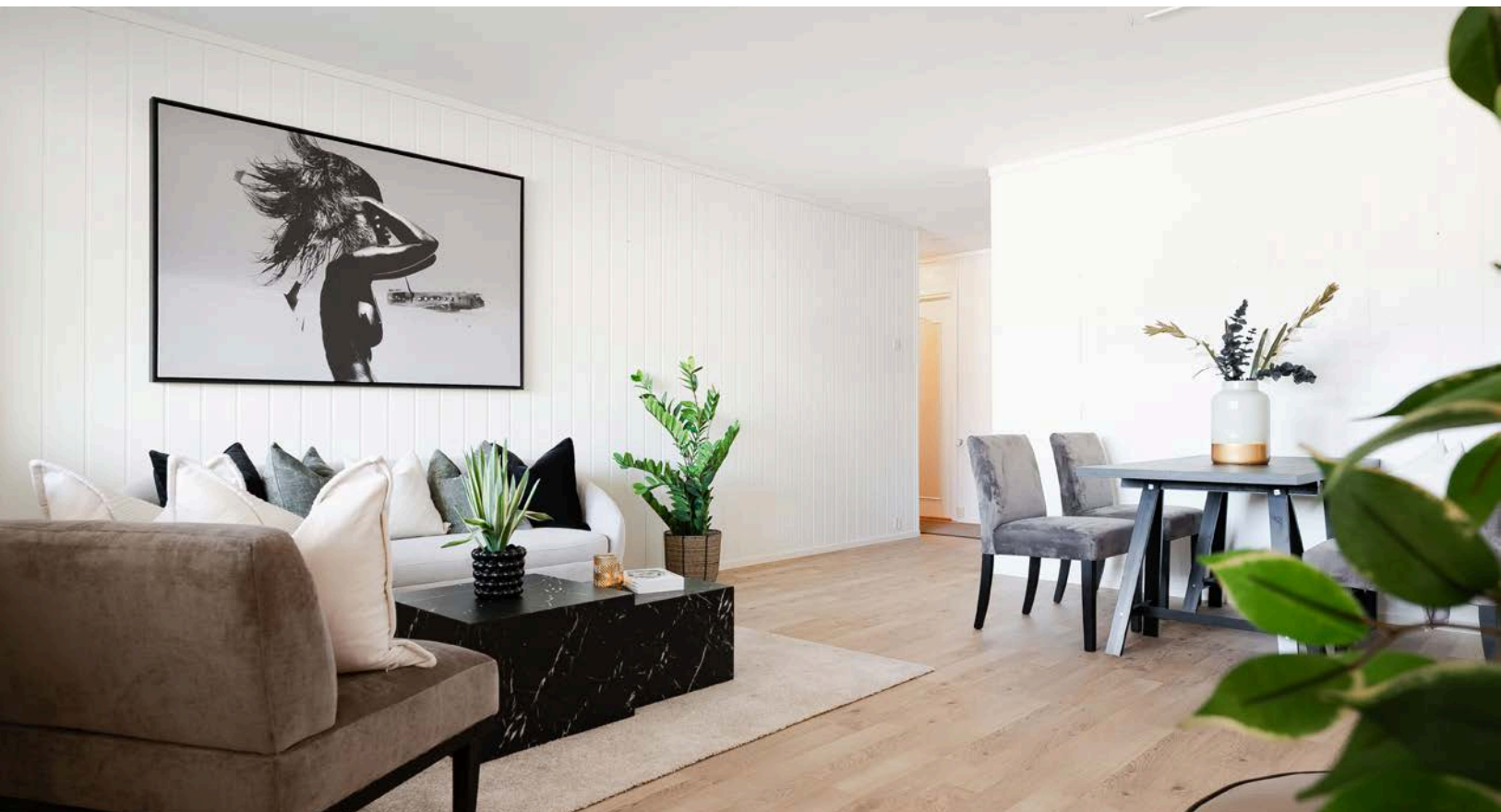
Balkongen har store vinduer med skyvefunksjon, innvendig solskjerming, lys og strøm. Beliggenheten mot vest sørger for deilig ettermiddag- og kveldssol!



Ditt nye hjem?



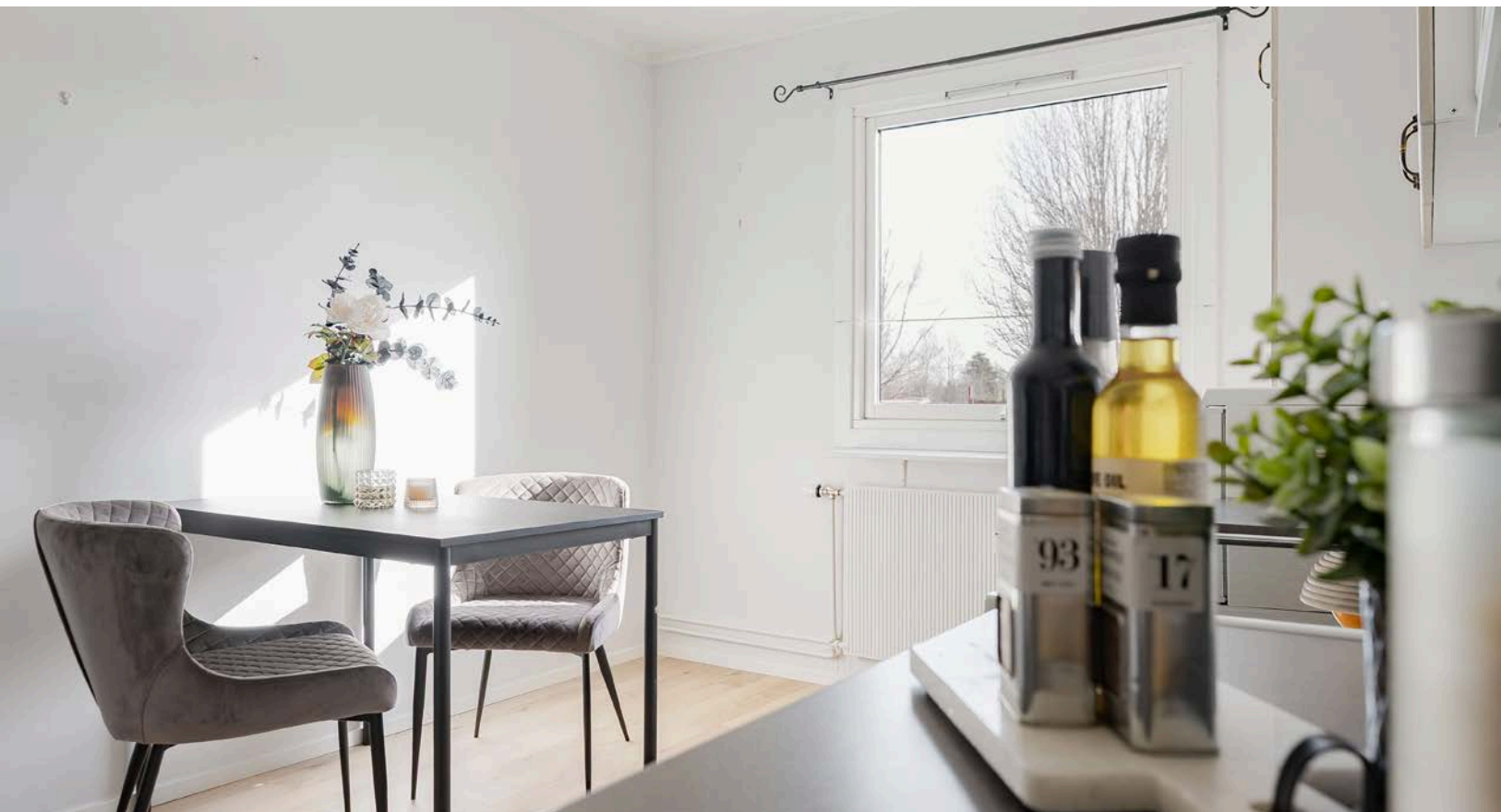
Stuen er romslig med god plass til sofagruppe med salongbord, mediemøblement med TV og et spisebord. Grunnpakke med TV/bredbånd fra Telenor er inkludert i felleskostnadene.



Stuen fremstår som lys og titalende med laminat på gulv og lysmalte overflater.



Leiligheten har et lyst og hyggelig separat kjøkken. God standard med laminat på gulv, lysmalte overflater og et stort vindu som slipper inn naturlig lys.



På kjøkkenet er det plass til et koselig frokostbord som gjør at også kjøkkenet blir et naturlig oppholdsrom.



Velholdt kjøkkeninnredning med god skap- og benkeplass. Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum.





Praktisk med lyse fliser i benkeryggen og belysning under overskapene.



Leiligheten har et lyst og innbydende soverom av god størrelse.



På soverommet er det plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt en kontorpult eller kommoder.



Det er også rikelig med oppbevaringsplass i flere plassbygde garderobeskap.



Leiligheten har et lyst baderom som er oppgradert i nyere tid med lyse våtromsplater på veggene og nye innredninger.



Moderne baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, vegghengt speilskap over. Baderommet er også utstyrt med dusjkabinett, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.



Du ønskes velkommen inn i en lys og praktisk entré. I entréen er det en praktisk nisje med plass til sko og oppheng av yttertøy.



Overbygget inngangsparti med calling-anlegg. Her bor du godt i et veldrevet borettslag med god vedlikeholdshistorikk.



Mulighet for leie av garasje plass gjennom borettslaget (ved ledige plasser tildeles disse etter ansiennitetsprinsippet). Andelseier som disponerer garasje skal primært bruke denne. Andre parkerer på oppmerket plass.



På tomten er grøntområde, boligblokker, garasjebygg, boder, avfallsrom og forsamlingslokale til felles bruk. Asfaltert innkjørsel, parkeringsplass og interne gangstier.



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

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Andreas Grøttings veg 17 A 2408 ELVERUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1967

BRA: 79 m²

BRA-i: 62 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

6

TG-2

10

TG-3

1

TG-IU

1

 **Supertakst**

GNR: 30 BNR: 931 ANR: 43

Vegard Syversrud
Syversrud Takst AS

Vegard@syversrudtakst.no
41544653

Andreas Grøttings veg 17 A
2408 Elverum

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/28684>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere slukpotte.

Tetting med mansjett/membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Dette er ikke etablert på avløps fra servant og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.

Vinylgulv som membran/tettesjikt har passert over halvparten av forventet levetid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Enkelte vridere med noe slark, påvist omfang vurderes som normalt. Overflatebehandling må påregnes på innerdører.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres små sprekker mellom gulvlist og gulv.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rom på over 17 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Skrog fra byggeår. Over og underskap. Lys under overskap. Laminerte benkeplater. Fliser i benkerygg. Metall kum med avrenningsfelt, to kummer, 1-greps blandebatteri og avstengning for oppvaskmaskin. Opplegg for stekeovn og liten oppvaskmaskin. Plass for mindre kjøleskap.

Det registreres boom under fliser i benkerygg. Det registreres nedbøy i skapbunn.

Det registreres drypplekkasje ved avløp under kum og på blandebatteri.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Med tanke på sikkerhet anbefales det å ettermontere vannstoppeventil og komfyrvakt.

Fliser bør holdes under oppsyn.

Drypplekkasje på blandedbatteri og avløp må utbedres.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk har begrenset funksjon.

Anbefalte tiltak avtrekk

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Funksjon og tilstands må vurderes av fagmann.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det registreres sen avrenning i servant på bad og på kjøkken.

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

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

Det registreres drypplekkasje fra avløp på kjøkkenet.

Anbefalte tiltak

Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

Drypplekkasje på avløpsrør under vask på kjøkkenet må utbedres.

Elektrisk

Oppsummering

Det er fremlagt samsvarserklæring fra Elverum elektro med beskrivelse: Avdekning i sikringskap.

Anlegget har utidsmessige løsninger og ujordete stikkontakter.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Vannbåren varme

Oppsummering

Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget.

Ventilasjon

Oppsummering

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. Ventilasjonsanlegget har oppnådd en høy alder og fremstår ikke å virke som det skal.

Aggregatet er tilsmusset og bør rengjøres. Det registreres begrenset avtrekk fra ventilator på kjøkken.

Det registreres omfattende klukkelyder fra kum på kjøkkenet når ventilasjonsaggregatet starter. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

For å sikre et godt innelima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg- og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

Service på ventilasjonsanlegget anbefales. Anbefaler ytterligere undersøkelser av fagmann.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Overflater med varierende vedlikehold og i varierende tilstand. Overflatebehandling må påregnes.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonperre.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt. TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det mangler brannslukkingsapparat.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.3.2025

Rapportdato
27.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Bjørg Brunzell

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Vegard Syversrud

Telefon: 41544653

Firma: Syversrud Takst AS

Epost: Vegard@syversrudtakst.no

Adresse: Forstmester mejdells veg 32A,
2407 Elverum



Om bygnings sakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Kjøper bør gjennomgå borettslagets vedtekter, regnskap, budsjett og husholdsregler, da dette ikke er beskrevet i rapporten.

Informasjon om boligen

Adresse: Andreas Grøttings veg 17 A, 2408 Elverum

Kommunenr: 3420

Gårdsnr: 30

Bruksnr: 931

Festnr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: 43

Leilighetsnr:

Byggeår: 1967

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Boligblokk over fire plan med kjeller, byggeår 1978. Opprinnelig byggegrunn av elleavsetning, grunn med høy sandsortering. Fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn. Grunnmur og kjellergulv er utført i støpt betong. Bærekonstruksjoner, etasjeskiller og leilighetsskillende vegger er utført i støpt betong. Yttervegger er utført i betong og trekonstruksjoner, yttervegger kledd med teglstein, fasadeplater i metall og trepanel. Flat takkonstruksjon, isolert og antatt tekket med helsveiset papp/takfolie. Felles trapperom utført med sandwich elementer. Trapperom med heis til alle etasjer.

TOMT

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

PARKERING

Parkering på oppstillingsplass. Mulighet for leie av garasje.

OPPVARMING

Leilighetens primære oppvarming skjer ved bruk av vannbåren varme til radiatorer tilknyttet sentralvarme. Radiator i stue og kjøkken. Stråleovn på bad.

VENTILASJON

Balansert ventilasjons med aggregat plassert over kjøkkenventilator merke Flexit VGS 250. Tilluftsventiler i stue og soverom. Avtrekksventil på bad og kjøkkenventilator. Kjøkkenventilator tilknyttet aggregat.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskeren Byggforvaltning av februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk. Betrachtingene er generelle og angir gjennomsnittlig normal brukstid basert på et begrenset grunnlag og må derfor brukes kritisk.

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

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

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

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

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR (Kilde: Årsrapport for 2020 NOR 2 BORETTSLAG)

2023-2024 Bevegelsessensorer montert i en trappeoppgang (jobben fortsetter i de andre oppgangene i 2024)

2023 - 2023 Obos-nøkkel installert på alle hovedinngangsdører

2023-2023 El-bil ladeanlegg

2023-2023 Nye stoppekraner i vaskerommet

2023-2023 anskaffet 2 vaskemaskiner og 1 tørketrommel i vaskerommet

2022-2022 Nye Istamålere

2020-2020: Fordrøyningsbasseng.

2018-2019: Asfaltering.

2017-2019: Ettermontering heis.

2017-2017: Spyling av avløpsrør.

2017-2018: Opparbeidelse av ekstra parkeringsplass.

2016-2016: Rehabilitering av takene på alle blokkene.

2015-2016: Garasjer og boder malt.

2013-2013: Maling av vinduer.

2013-2013: Etterisolering på krypløft i blokkene.

2012-2012: Trappeoppganger - Oppussing av trappeoppganger og rom.

2011-2011: Porttelefoner med skjerm.

2011-2011: Garasjeporter - Installering av nye garasjeporter.

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

2010-2010: Utvidelse av Canal Digital avtale.

2007-2007: Spyling av avløpsrør.

2006-2006: Sentralfyring tilknyttet Elverum fjernvarme.

2006-2006: Oppgradering av kabel-TV anlegg.

2006-2006: Opparbeidet hellebelagt grillplass og uteplasser ved blokkene.

2004-2004: Skifte av utvendig vann- og avløpsrør.

2004-2005: Bygging og utvidelse av balkonger.

2002-2002: Overgang til fellesmåling strøm.

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

1998-1998: Nytt ventilasjonsanlegg.

1998-1998: Nytt innvendig trukket kabel-TV anlegg.
1995-1995: Skiftet entredører og balkongdør.
1995-1995: Nye utvendig boder.
1995-1995: Syv nye garasjer.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	76	62	0	14	0
Kjeller	3	0	3	0	0
Totalt m²	79	62	3	14	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	76	62	14	Gang, soverom, kjøkken, bad og stue.	Innglasset balkong
Totalt m²	76	62	14		

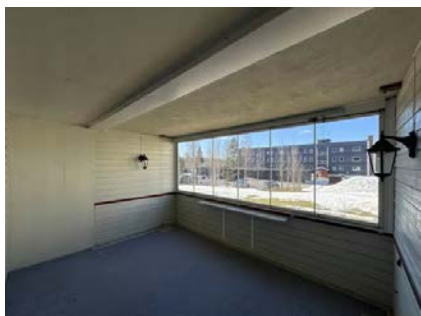
Kommentar til arealberegning

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

Kjellerbod som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Viser innglasset balkong.



Det registreres sprekk i betonggulv.

Type	Balkong
Det er etablert en innglasset balkong med adkomst fra stue. Gulv med betong tildekket med teppe. Vegger av betong og trepanel. Vinduer med skyvefunksjon. Innvendig markise. Lys og strøm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Innglasset i regi av borettslag.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Det registreres mindre sprekk i betonggulv. Anbefaler ytterligere undersøkelser, sprekker i betonggulv må holdes under oppsyn.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Brann- og lydklassifisert ytterdør med kikkehull.	
Vinduer med 2-lags glass, produksjonsår 1998.	
Terrassedør med 2-lags glass, produksjonsår 1992.	
Malte innerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er byttet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	
Enkelte vridere med noe slark, påvist omfang vurderes som normalt. Overflatebehandling må påregnes på innerdører.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
Det registreres små sprekker mellom gulvlist og gulv.	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rom på over 17 mm, i tillegg til lokale skjevheter.	

6.4 Kjøkken



Viser vann og avløpsinstallasjoner under kum.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Skrog fra byggeår. Over og underskap. Lys under overskap. Laminerte benkeplater. Fliser i benkerygg. Metall kum med avrenningsfelt, to kum, 1-greps blandebatteri og avstengning for oppvaskmaskin. Opplegg for stekeovn og liten oppvaskmaskin. Plass for mindre kjøleskap.	
Det registreres boom under fliser i benkerygg. Det registreres nedbøy i skapbunn.	
Det registreres drypplekkasje ved avløp under kum og på blandebatteri.	
Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand.	



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Med tanke på sikkerhet anbefales det å ettermontere vannstoppventil og komfyrvakt.

Fliser bør holdes under oppsyn.

Drypplekkasje på blandebatteri og avløp må utbedres.

Avtrekk

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

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

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk har begrenset funksjon.

Anbefalte tiltak avtrekk

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Funksjon og tilstands må vurderes av fagmann.

6.5 Lovlighet



Viser brannvarsling på soverom.

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

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres.

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

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
--	------------------

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

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende brannslukkerutstyr
---	------------------------------

Det mangler brannslukkingsapparat.

Er det skader på røykvarsler?	Nei
-------------------------------	-----



Viser brannvarsler tilknyttet brannsentral i trappeoppgangen.

6.6 Avløpsrør

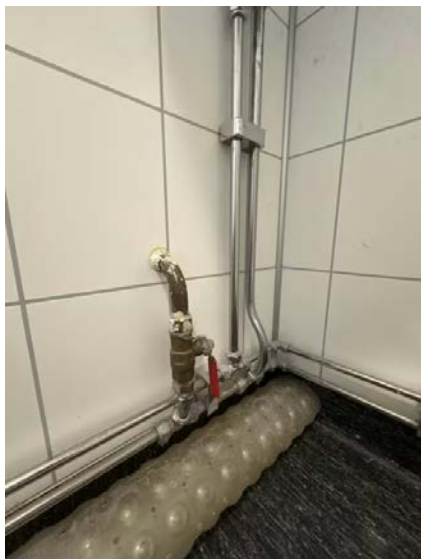
Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Det registreres sen avrenning i servant på bad og på kjøkken.	
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheter. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.	
Det registreres drypplekkasje fra avløp på kjøkkenet.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

Drypplekkasje på avløpsrør under vask på kjøkkenet må utbedres.

6.7 Vannledninger



Viser vanninntak og hovedstoppekran plassert på badet.

Type anlegg	Kobber
Vanninntak og hovedstoppekran plassert på bad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.

Ingen avvik eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.8 Elektrisk



Viser sikringskap og kursfortegnelse. Sikringskap plassert i felles gang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer, Skrusikringer
1-fas elektrisk anlegg. Hovedbryter på 35 A. Jordfeilautomater og måler. Åpent og skjult anlegg. Ujordet stikkontakter.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er montert jordfeilautomater i sikringskap.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det er fremlagt samsvarserklæring fra Elverum elektro med beskrivelse: Avdekning i sikringskap.

Anlegget har utidsmessige løsninger og ujordete stikkontakter.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

6.9 Vannbåren varme



Viser radiator montert på soverom.

Type anlegg	Radiatorer
Leilighetens primære oppvarming skjer ved bruk av vannbåren varme til radiatorer tilknyttet sentralvarme. Radiator i stue, soverom og kjøkken. Anlegget er ikke funksjonstestet.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	
Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.	
Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anlegget må sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget.	

6.10 Varmtvannsbereder



Viser vegghengt bereder plassert på badet.

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
2016	
Størrelse	
100 L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	
TG-1	



Viser teknisk data på bereder.

6.11 Ventilasjon



Viser ventilasjonsaggregat plassert på kjøkkenet.

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjons med aggregat plassert over kjøkkenventilator merke Flexit VGS 250. Tilluftsventiler i stue og soverom. Avtrekksventil på bad og kjøkkenventilator. Kjøkkenventilator tilknyttet aggregat. Aggregat fra 1998. Hovedbryter for aggregat plassert i kjøkkenskap.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Ukjent
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ja
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	
<p>Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. Ventilasjonsanlegget har oppnådd en høy alder og fremstår ikke å virke som det skal.</p> <p>Aggregatet er tilsmusset og bør rengjøres. Det registreres begrenset avtrekk fra ventilator på kjøkkenet.</p> <p>Det registreres omfattende klukkelyder fra kum på kjøkkenet når ventilasjonsaggregatet starter. Anbefaler ytterligere undersøkelser.</p> <p>For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg- og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.</p> <p>Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.</p>	
TG-2	



Viser teknisk data

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Service på ventilasjonsanlegget anbefales. Anbefaler ytterligere undersøkelser av fagmann.

6.12 Våtrom: Bad



Viser installasjoner på bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Himling med malt betong. Oppvarming med stråleovn.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Rommet fremstår som oppgradert med våtromsplater på vegger. Nyere vannrør og avløpsrør.

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

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

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

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

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

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

Er det registrert knirk i gulvet? Nei



Viser sluk

Oppsummering av overflater

TG-1

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp gulvbelegg ved dør på ca 70 mm. Varierende fall forhold på gulv.

Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett, slik at belastningen med fritt vann på gulv og vegger har vært begrenset.

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adgang for måling.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Støpejern

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

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

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-3

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere slukpotte.

Tetting med mansjett/membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Dette er ikke etablert på avløps fra servant og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.

Vinylgulv som membran/tettesjikt har passert over halvparten av forventet levetid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk

Ingen umiddelbar kostnad

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri. Gulvstående toalett. Dusjkabinett. Opplegg for liten vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt**TG-IU**

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt. TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.13 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av laminat.

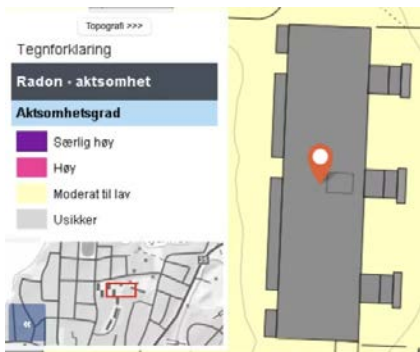
Vegg: Overflater bestående av mdf plater, malt betong og malte plater.

Tak: Overflater bestående av malt betong.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Overflater med varierende vedlikehold og i varierende tilstand. Overflatebehandling må påregnes.

6.14 Øvrig: Radon



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

Beskrivelse

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

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.15 Øvrig: Bod i kjeller



Plass i felles kjølerom i kjeller merket med nr 45.

Beskrivelse

Bod i kjeller med adkomst via fellesarealer. Bod merket med nr 43 på dør. Plassbygget dør i tre med hengelåshaspe. Gulv med betong. Vegger oppført i bindingsverk og kledd med liggende trebord. Himling med betong.



Bod i kjeller med adkomst via fellesarealer

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Nabolagsprofil

Andreas Grøttings veg 17A - Nabolaget Nordleiret vest - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Norblokkene Linje B61	2 min 0.2 km
Elverum stasjon Linje R60	5 min 2.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

Skoler

Søbakken skole (1-7 kl.) 304 elever, 20 klasser	15 min 1.1 km
Ydalir skole (1-7 kl.) 280 elever, 16 klasser	16 min 1.2 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 741 elever, 61 klasser	12 min 0.9 km
Elverum videregående skole 800 elever	6 min 3 km
Terningen Arena	6 min

Ladepunkt for el-bil

AMFI Elverum	14 min
Folkvang langtidsparkeringsplass	15 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

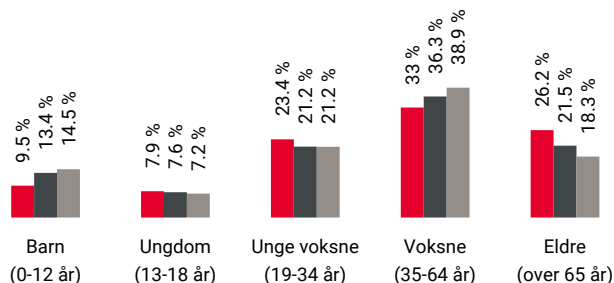
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordleiret vest	1 018	559
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Elverum kommune Ydalir barnehage (0-5 ...17 min 120 barn	1.3 km
Søbakken barnehage (1-5 år) 41 barn	6 min 2.7 km
Stavåsbakken barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min 3.1 km

Dagligvare

Kiwi Elverum	16 min
Kiwi Ydalir PostNord	16 min 1.2 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Støynivået

Lite støynivå 84/100



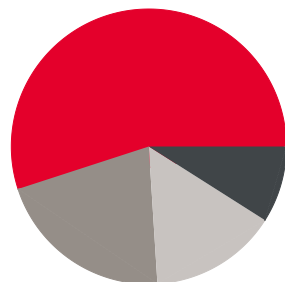
Gateparkering

Lett 82/100

Sport

Sagtjernet sandvolleyballbane Sandvolleyball	11 min	0.9 km
Elverum stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	13 min	1 km
Sprek365 Elverum	16 min	
Paulsbyen Gym	16 min	

Boligmasse



- 55% enebolig
- 9% rekkehus
- 21% blokk
- 15% annet

Varer/Tjenester

AMFI Elverum	16 min
Apotek 1 Ydalir Elverum	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 20% i barnehagealder
- 34% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 29% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

53%

- Nordleiret vest
- Elverum
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Andreas Grøttings veg 17 A
2408 ELVERUM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Line M Strøm**Oppdragsnummer:****Telefon:** 970 94 147
E-post: line.strom@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre