

Grindalsvegen 105 A, 2406 ELVERUM

**Ny, moderne halvpart av
tomannsbolig fra 2024 med god
standard! Sentrumsnært. Grønt
boliglån med lavere rente!**



aktiv.



Eiendomsmegler/Daglig leder

Espen Strøm

Mobil 415 60 500

E-post espen.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2405 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 550 000,-

Omkostn.: Kr 8 740,-

Total ink omk.: Kr 4 558 740,-

Selger: Skansebu AS

Salgsobjekt: Del av tomannsbolig

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2024

BRA-i/BRA Total: 113/118 m²

Tomtstr.: 1451 m²

Soverom: 3

Antall rom: 4

Gnr./bnr.: Gnr. 12, bnr. 47, snr. 1

Oppdragsnr.: 1211240248

Ditt nye hjem?

En ny, fin og moderne halvpart av vertikaldelt tomannsbolig fra 2024. Boligen har en god og innholdsrik planløsning over to plan med bla. 3 soverom, 2 bad og romslige oppholdsrom.

Solrik terrasse og balkong mot Glomma mot øst. God standard med bla. vannbåren varme i alle gulv i 1. etasje og bad i 2. etasje, samt balansert ventilasjon. Boligen ligger sentralt i bydelen Vestad med kort gangveg til barne- og ungdomsskole, barnehager, samt dagligvarebutikk med post og Leiret.

Tomten grenser mot Glomma, og ligger usjenert til med lite innsyn. Ønsker du et nytt og strøket hjem? Da bør du ta en titt på denne flotte boligen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	13
Leveransebeskrivelse	36
Arealoppmåling	41
Vedtekter	47
Nabolagsprofil	51
Budskjema	61

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 113 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 118 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 57 m²

Entré, bad, stue og kjøkken.

BRA-e: 5 m²

Sportsbod.

2. etasje

BRA-i: 56 m²

Gang, teknisk rom, bad/vaskerom, 3 soverom - ett med utgang til balkong.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

6 m². Terrasse.

2. etasje

5 m². Balkong.

Ikke målbare arealer

Carport er åpent, overbygd areal og ikke måleverdig jf. gjeldende arealstandard.

Gulvareal er målt til: 17m².

Tomt

Felles eiertomt fortomannsboligen på ca. 1 451m². Tomten har en svært god beliggenhet med strandlinje ned mot Glomma, samt gode lys- og solforhold. Innkjøring og felles parkeringsplass er gruset. Tomten ligger usjenert til uten mye innsyn.

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

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et veletablert og sentralt boligområde på Vestad, ca. 800 meter fra Elverum sentrum hvor du blant annet finner kjøpesentre, butikker, apotek, cafeer og restauranter, samt øvrige servicetilbud. Det er også kort gangavstand til dagligvarebutikk, der det er post i butikk. Veien er heller ikke lang til Terningen Arena med høyskole, treningssenter, tannlege og et bredt spekter av idrettshaller og kulturelle aktiviteter. Det er ca. 1,5 km til Vestad barneskole og kort gangavstand til barnehage og Elverum ungdomsskole. Eiendommen grenser til Grindalsskansen. En fin søndagstur er populære museumsrunden, som går rundt Glomdalsmuseet og Skogmuseet. Glomma renner forbi langs eiendommen og byr på fine friområder. For deg som er glad i trening finnes det milevis med oppkjørte skiløyper innover i Grundsetmarka. Her er det også fine stier som kan benyttes i sommerhalvåret til fots eller med sykkel.

Byggemåte

Boligen er en vertikaldelt tomannsbolig på 2 plan med tilliggende carporter. Av tilleggsbygg er det planlagt oppført sportsboder til hver av seksjonene.

Se vedlagt leveransebeskrivelse for ytterligere informasjon.

Innhold

Vertikaldelt tomannsbolig med innhold over to plan:

1. etasje: Entré, bad, åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til terrasse.
 2. etasje: Gang, teknisk rom, bad/vaskerom, 3 soverom - ett med utgang til balkong.
- Carport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

TV- og datapunkter i alle soverom samt stue.

Kjøper må selv tegne abonnement på fiber. Trekkerør lagt inn i bolig fra hjørnet på tomten, og inn i skap på teknisk rom fra utvendig målerskap.

Parkering

I inntilbygget carport, eller parkering på felles parkeringsplass.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med luft/vann varmepumpe. Vannbåren varme i alle gulv i både 1. etg og badet i 2.etg, sonedelt med trådløse termostater. Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Energikarakter

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 550 000

Info kommunale avgifter

Beløp som vil inngå i kommunale avgifter er avgift for vann og avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

For 2024 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- * Forbruk vann: Kr. 20,41,- per kubikk.
- * Forbruk kloakk: Kr. 24,20,- per kubikk.
- * Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 670,-.
- * Grunngelyr renovasjon: Kr. 2 005,-.
- * 140L restavfall: Kr. 1 819,-.

Det foreligger ingen beregning av eiendomsskatt på dette tidspunktet.

Eiendomsskatten vil utgjøre 4 promille av leilighetenes skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering.

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om leiligheten benyttes som primær- eller sekundærbolig.

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Info eiendomsskatt

Det året boligen står ferdig, skal formuesverdien settes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistret per 1. januar) og 95% for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-rom). For ytterligere informasjon oppfordres interessenter til å ta kontakt med Skatteetaten.

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

Felleskostnader er ikke fastsatt. Av erfaring på tilsvarende sameier med to seksjoner vil det være naturlig å kjøpe inn tjeneste med felles brøyting som deles likt mellom de to boligene. For øvrig vil utgiftene på hver av boligene tilfalle den enkelte seksjonen. Ca. kr. 500,- pr. mnd. har tilsvarende ligget på. Det blir opp til eierne sammen å bestemme hva det blir.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 12, bruksnummer 47, seksjonsnummer 1 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:3420/12/47:

06.02.2013 - Dokumentnr: 106769 - Urådighet

Rettighetshaver: Sterud Johnny

Fnr: 091068 41184

Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2023/556406-1/200

19.04.1955 - Dokumentnr: 793 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3420 Gnr:12 Bnr:14

01.01.2020 - Dokumentnr: 1777413 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0427 Gnr:12 Bnr:47

12.11.2021 - Dokumentnr: 1429435 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:3420 Gnr:12 Bnr:65

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 24.05.2024.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Skansen, Vestad nord", fra 2008.

Reguleringsformål for eiendommen er konsentrert småhusbebyggelse. Deler av tomten ligger under hensynsone for bevaring av kulturmiljø.

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for Elverum byområde, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende sentrumsformål.

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonslovens § 24. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk; jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Det ble utstedt ferdigattest datert 24.05.2024. Garanti etter buofl. §12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstilling, jf. avhl. § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16 jf. bustadoppføringsloven § 37.

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 og dette 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). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, 1. ledd, 2. punktum. Avhl. § 3-3, 2. ledd 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

4 550 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

240 (Panteattest kjøper)

7 500,- (Dokumentavgift (forutsatt avgiftsgrunnlag: 300 000))

8 740,- (Omkostninger totalt)

4 588 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 8 740

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 50.000,- per solgte enhet i prosjektet. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 20.000,-) innhenting av opplysninger (kr 4.000,-), utarbeidelse og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 1.000,-), bistand ved seksjonering (kr. 3.000,-) og illustrasjonspakke (kr. 7.100,-). Alle beløp er inkludert mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

Espen Strøm
Eiendomsmegler/Daglig leder
espen.strom@aktiv.no
Tlf: 415 60 500

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

Salgsoppgavedato

23.05.2024



Velkommen til Vestad og Grindalsvegen 105 A!



Nybygd tomannsbolig med ypperlig beliggenhet! Svært sentrumsnær, solrik tomt med strandlinje ned mot Glomma.



Vertikaldelt tomannsbolig med inntilbygget carport.



Overbygd inngangsparti med terrasseplattning.



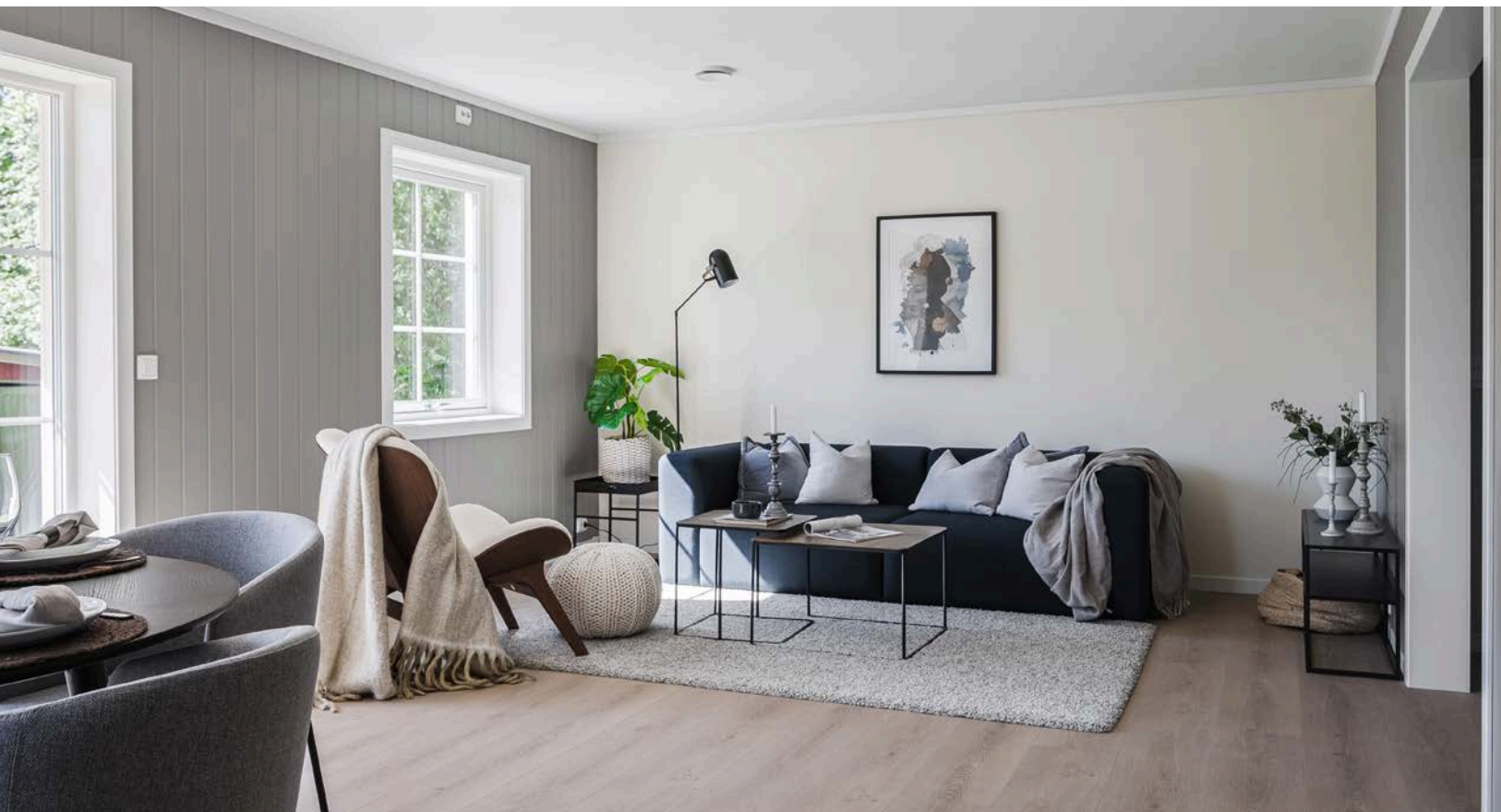
Du ønskes velkommen inn i en lys, innbydende og praktisk entré.



Fra entréen er det adgang til bad og åpen løsning mot stue.



Stua er det naturlige oppholdsrommet i boligen, og er et stort, lyst og fint rom.



Høy standard fra 2024 med pent laminatgulv med gulvvarme, malte mdf-plater på vegger og gips i tak.





Møbleringsvennlig stue med god plass til både sofakrok og spisebord.



Utgang til solrik terrasse fra stua.



Et stilrent og lekkert Sigdal-kjøkken med god skap- og benkeplass.



Innredningen har glatte fronter og laminerte benkeplater.



Integrerte hvitevarer i form av Elektrolux oppvaskmaskin, induksjonstopp med 4 soner og touch-kontroll, stekeovn og Elektrolux frittstående kombiskap.



Bad i 1. etasje med flislagte gulv og vegger. Servant på underskap med speil og belysning over. Dusjhjørne med glassdør og mosaikkfliser på gulv. Vegghengt toalett.



Hvitmalt trapp opp til 2. etasje.



Gang i 2. etasje med adkomst til 3 soverom, bad og teknisk rom.



Strøket bad i 2. etasje med flislagte gulv og vegger.



Innredning med servant på underskap og speil med belysning over.



Dusjhjørne med glassdør og mosaikkfliser på gulv. Vegghengt toalett.



Hovedsoverommet er malt i en mørk farge og har god plass til å innrede med stor seng, kontorpult og garderobeskap.



Hovedsoverommet har dør ut til overbygd balkong.





Soverom 2 er malt i en lys farge og har god plass til seng og garderobeskap.



Stort klesskap som medfølger.



Soverom 3 er malt i en mørk farge og har garderobeskap som medfølger.





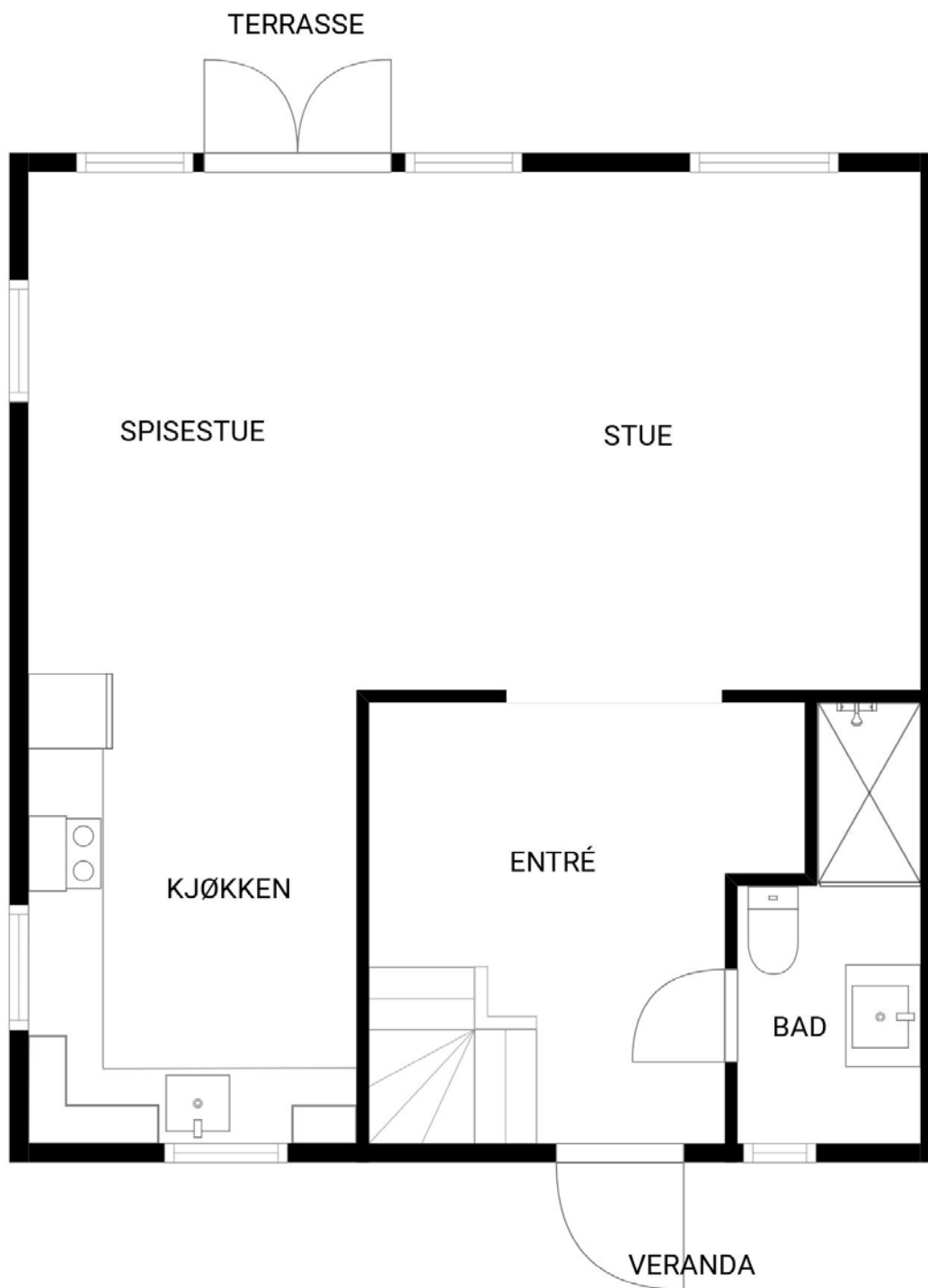
Utsikt mot Leiret og Glomma fra terrassen.



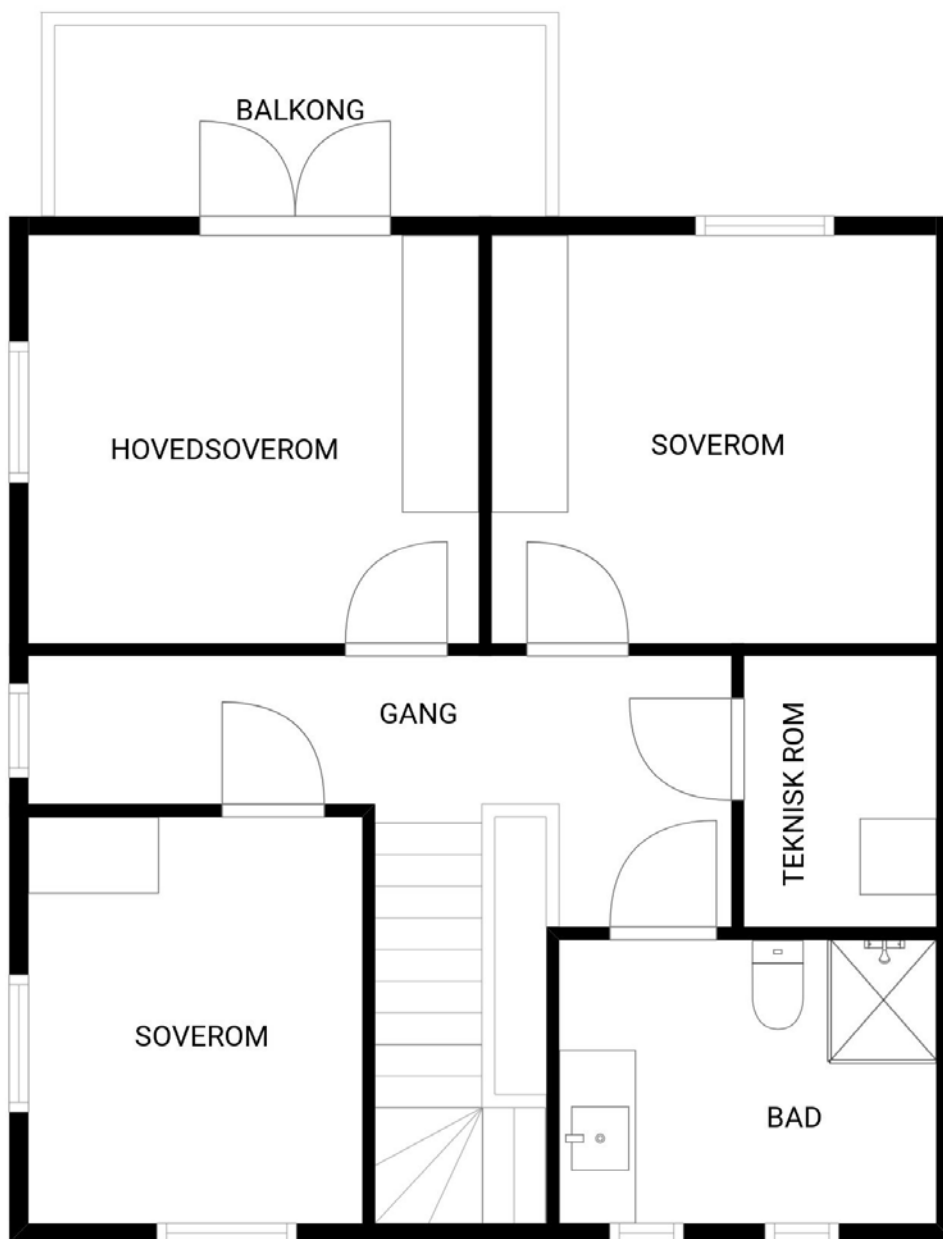




Vedlegg



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Leveransebeskrivelse – Grindalsvegen 105

Grunn

Støpt plate på mark, isolert

Innstøpte varmerør for vannbåren varme

Yttervegger

Bindingsverk 36x198/48x198

20 cm isolasjon Glava + påføring lekter inkl 5cm isolasjon

Vindsperre: Duk

Sløyfer

Kledning: Stående buerkledning, 19x148mm. Grunnet utførelse.

Hjørnerkasser 22x148

Vinduer og dører

Vinduer og terrassedører: iht. dør og vindusskjema/ fasadetegninger

Standard hvit farge - 3-lags glass, utv sprosser

1-fl Inngangsdør Michigan mørkgrå NCSS 7000-N, 10/21, klart glass

Hvitmalte Stable innerdører

Omramminger til Dør og vinduer

Standard omramming med bord 22x98, vannbrett

Beslag over og under

Bjelkelag

Bjelkelag: Hunton I-bjelker 45x300

Vannfast sponplategulv 22mm

Isolert, Glava

Yttertak

W-takstoler

Isolasjon innblåst 35 cm.

Undertak: sutakplater

Sløyfer og lekter; 36x48

Takstein: Zanda Arktis, rød

Kasseutstikk, vindskier, takrenner

Vindskier med toppbord, impregnert

Takutstikk; kledd med samme type kledning som vegger

Takrenner og nedløp, type Grøvik hvit

Himling oppunder tak inngangsparti, samme som veggkledning

Innervegger og tak

Ferdigmalte mdf.plater i all hovedsak med unntak av brannvegger som er 2-lags gips, malt i 2 strøk.

Isolerte delevegger

Tre stenderverk 48x98 og 48x148mm

Hvitmalt listverk og utforinger. Malte utvendig hjørnevinkler i samme farge som vegger.

Bæringer

Synlig ståldrager under bjelkelag i åpning inn mot kjøkken, innbygget med mdf.plater

Innvendig trapp

1/4 sv trapp furu

Stusstrinn

Vegghåndlist og returgelender

Hvitmalt

Balkonger, rekkverk, plattinger

Tett balkongtak tekket med takstein, takrenne med nedløpsrør, impregnert tilfarergulv/terrassebord.

Gulv (unntatt badene og vaskerom/tekn rom)

1.etg; Laminat Grand Prime Champs Elysees

2.etg; Laminat Grand Prime Champs Elysees

Bad

Flislagte gulv og vegger, nedsenkede dusjsoner

Linn Bad innredninger og speil/speilskap

Dusjhjørne bad 2.etg, 90x90

Nisjedør bad 1.etg

Vegghengte toaletter V&B Onovo med sete

Teknisk rom

Linoleum gulvbelegg med oppbrett

Sluk i gulv

Gipsvegg og tak, eller mdf.plater, malte flater

Kjøkken og garderober

Sigdal kjøkken med integrert Elektrolux oppvaskmaskin.

Induksjonstopp, 4 soner og touch control

Stekeovn m/varmluft

Oppvaskmaskin

Elektrolux frittstående kombiskap, stål finish

Elektrisk anlegg

Det er innfelte spottere i bad i 1.etg og takoverbygg inngangsparti.

SG belysning i øvrige rom.

Rikelig med stikkontakter og utover minstekrav i norm.

TV- og datapunkter i alle soverom samt stue.

Kjøper må selv tegne abonnement på fiber. Trekkerør lagt inn i bolig fra hjørnet på tomten, og inn i skap på teknisk rom fra utvendig målerskap.

Oppvarming

NIBE 470 varmepumpe luft/vann

Vannbåren varme i alle gulv i både 1.etg og badet i 2.etg, sonedelt med trådløse termostater

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning

Varmtvannsbereder integrert

Uteføler med kommunikasjon til VP

Uteområder

Ferdigplen på egen seksjon og tilsådd fellesareal ut mot Glomma

Platting foran- og bak huset, impregnerte materialer

Gruset gårdsplass

Inntilbygget Carport

Isolert plate støpt på mark, støpt ringmur på endevegg

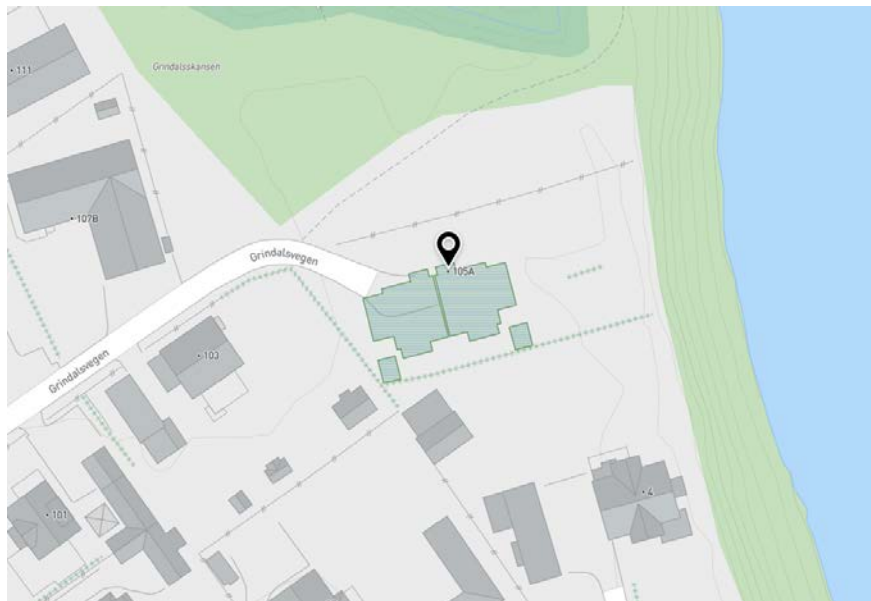
Plassbygd med stendervegg, takstoler, kledning og takstein som på huset, Uisolert utførelse

Arealmålingsrapport

📍 Grindalsvegen 105 A og B, 2406 ELVERUM

📄 ELVERUM kommune

gnr. 12, bnr. 47



Befaringsdato: 19.04.2024

Rapportdato: 22.04.2024

Oppdragsnr.: 20009-1496



Gyldig rapport
22.04.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstplan AS

Takstplan AS leverer tjenester innen takst- og tilstandsrapportering av boliger og næringsbygg i Innlandet. Med over 2000 utførte takstopppdrag i løpet av senere år, har vi opparbeidet oss en solid teknisk og økonomisk kompetanse, i tillegg til en unik lokalkunnskap i eiendomsmarkedet. I Takstplan AS er vi i dag 2 ansatte med byggteknisk bakgrunn. Vi er opptatt av kvalitet og grundighet i våre rapporter og det å være en viktig bidragsyter for en tryggere bolighandel.

Ta kontakt med oss dersom du har spørsmål til innholdet i våre rapporter eller du ønsker å benytte oss på nye takstopppdrag. Vi tilbyr også mer generell boligrådgivning og kan bistå i reklamasjonssaker, vurdering av skader og aktuelle tiltak du ønsker å få vurdert i egen bolig, i tillegg til energirådgivning for å kartlegge aktuelle tiltak i boligen din med støtte fra Enova.



Rapportansvarlig

Christian Ryberg

Uavhengig Takstingeniør

post@takstplan.no

941 04 040



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
19.4.2024	00:00:00	00:00:00	Christian Ryberg	Takstingeniør
			Johnny Sterud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	12	47	0	1451 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Grindalsvegen 105 A og B

Hjemmelshaver

Skansebu AS

Beskrivelser

Bolig- og arealopplysninger

Boligen er en vertikaldelt tomannsbolig på 2 plan med tilliggende carporter. Av tilleggsbygg er det planlagt oppført sportsboder til hver av seksjonene.

Arealoppstillingen er gjengitt på bakgrunn av ny arealstandard (NS3940:2023) gjeldende fra 1.1.2024, i tillegg til tidligere standard med bruk av betegnelsene P-rom og S-rom som kan benyttes i en overgangsperiode fram til 1.7.2024. Arealer er målt med laser avstandsmåler. Se for øvrig forutsetninger på rapportens siste side.

Uttrykk og definisjoner:

BRA (bruksareal) - det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygnings sakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom.

Ny arealstandard

Grindalsvegen 105A

BRA-i

1. etg = 56,72m², inkl. dør- og evt. vindussmyg
2. etg = 56,47m², inkl. dør- og evt. vindussmyg

Sum BRA-i = 113m²

BRA-e

1. etg = 5m² (Sportsbod)

Sum BRA-e = 5m²

SUM BRA= 118m²

Tilleggsarealer:

TBA (terrasse- og balkongareal)

1. etg = 6m² (terrasse)
2. etg = 5m² (balkong)

Carport:

Carport er åpent, overbygd areal og ikke måleverdig jf. gjeldende arealstandard. Gulvareal er målt til: 17m²

Grindalsvegen 105B

BRA-i

1. etg = 56,57m², inkl. dør- og evt. vindussmyg
2. etg = 56,42m², inkl. dør- og evt. vindussmyg

Sum BRA-i = 113m²

BRA-e

1. etg = 5m² (Sportsbod)

Sum BRA-e = 5m²

SUM BRA= 118m²

Tilleggsarealer:

TBA (terrasse- og balkongareal)

1. etg = 6m² (terrasse)
2. etg = 5m² (balkong)

Carport:

Carport er åpent, overbygd areal og ikke måleverdig jf. gjeldende arealstandard. Gulvareal er målt til: 17m²

Tidligere arealstandard

Grindalsvegen 105A

P-rom

1. etg = 56,72m², inkl. dør- og evt. vindusmyg
2. etg = 52,47m², inkl. dør- og evt. vindusmyg

Sum P-rom = 109m²

S-rom

1. etg = 5m² (Sportsbod)
2. etg = 4m² (Teknisk rom/bod)

Sum S-rom = 9m²

SUM BRA= 118m²

Grindalsvegen 105B

P-rom

1. etg = 56,57m², inkl. dør- og evt. vindusmyg
2. etg = 52,42m², inkl. dør- og evt. vindusmyg

Sum P-rom = 109m²

S-rom

1. etg = 5m² (Sportsbod)
2. etg = 4m² (Teknisk rom/bod)

Sum S-rom = 9m²

SUM BRA= 118m²

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	22.04.2024	Tegninger av sportsbod	Gjennomgått	0	Nei

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Arealmåling er utført iht NS3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling. Arealene er angitt i hele m², men er målt og beregnet ved bruk av 2 desimaler og normale avrundingsregler. Presisjonsnivået er tilpasset praktisk arealmåling. Boligene var ferdig inndelt med omsluttende vegger og samtlige vegger internt i boenhetene er forutsatt oppført på oppmålingstidspunktet.

VEDTEKTER EIERSEKSJONSSAMEIET GRINDDALSVEGEN 105

§ 1 Sameiets navn

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) sitt navn er Grinddalsvegen 105.

§ 2 Eiendommen

Sameiet Grinddalsvegen 105 består av alle seksjonene av eiendommen gnr. 12 bnr. 47 i Elverum kommune. Eiendommen er oppdelt i 2 boligseksjoner. Hver seksjon har tilleggsareal, herunder garasje og bod, slik det framgår av vedleggene til seksjoneringsbegjæringen. Sameiebrøken er basert på like store andeler til hver seksjon.

§ 3 Formål

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser i eiendommen, og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 4 Fysisk råderett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Seksjonene må kun benyttes til det formål som fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Bruken skal ikke være til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Husordensregler kan fastsettes med alminnelig flertall av sameiermøtet.

§ 5 Rettslig Råderett

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og eierseksjonsloven har sameierne full rettslig råderett over sine seksjoner. Sameierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Leietakere skal gis informasjon om husordensregler og forplikte seg til å følge disse. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

§ 6 Ordinært sameiermøte

Sameiermøter er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere. Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Styret skal på forhånd varsle om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Alle sameiere har rett til å møte i sameiermøtet. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, den skal angi om den gjelder for ett bestemt møte, eller om den er generell. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående, eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. På det ordinære sameiermøtet skal alltid følgende saker behandles: 1. Styrets årsberetning og reviderte regnskap. 2. Valg av styre og varamenn, og valg av revisor. 3. Budsjett med vedlikeholdsprogram. Sameiets budsjett skal forelegges sameiermøtet til orientering.

§ 7 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når sameiere som representerer minst 1/3-del av sameiet (basert på sameiebrøken) fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 8 Sameiermøtets vedtak

På sameiermøter har hver seksjon en stemme. Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Med mindre annet følger av disse vedtekter eller av lov, kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om: a) endring av vedtektene, b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter, d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert endring av rettigheter til annet areal i sameiet som tilhører eller skal tilhøre eller disponeres av sameierne i fellesskap, e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål, g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum, h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene. Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 9 Styret

Sameiet skal ha et styre på 2-4 medlemmer som velges av sameiermøtet. Utbygger forbeholder seg retten til å være representert med 2 av styrets medlemmer inntil alle seksjoner er solgt. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall for to år av gangen. Sameiermøte kan beslutte å velge personlige varamedlemmer for styrets medlemmer. Styremedlemmenes tjenestetid opphører ved avslutning av det ordinære sameiermøtet. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura. Styret skal føre protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styreprerentanter.

§ 10 Bygningsmessige arbeider

Utvendige tiltak som for eksempel solavskjerming, markiser, utvendige lamper og parabolantener samt andre inngrep i fasadene og bygningskroppen, kan ikke foretas med mindre styret eller sameiermøtet der eierseksjonsloven krever beslutning av sameiermøte, har avgitt skriftlig samtykke og det for øvrig er innhentet nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal

styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse. En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 11 Vedlikehold

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlikeholdt. Hver enkelt sameier er ansvarlig for alt vedlikehold av sin bruksenhet (seksjon) inklusive tilleggsdel. Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom/areal som hører under seksjonen påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Hver sameier er også ansvarlig for alt vedlikehold av uteareal som er i naturlig tilknytning til seksjonen ved inngangsparti og uteareal avgrenset av privat tilleggsdel. Hver enkelt sameier plikter å følge den til enhver tid gjeldende behandlingsinstruks for utvendig fasade. Det er ikke tillatt å endre farge eller behandlingsmetode (herunder spesifikt produkt navn på overflatebehandling) på utvendig fasade utover det som til enhver tid er gjeldende bestemmelser for sameiet. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning. Det utarbeides årlig forslag til vedlikeholdsprogram for de fellesområder som omfattes av sameiets felles forpliktelser jf. § 12 og § 13 nedenfor, som fremlegges på årsmøtet for godkjenning.

§ 12 Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet kan vedta med alminnelig flertall, avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene

§ 13 Felleskostnader

Sameiets utgifter til drift og vedlikehold av bygningene fordeles mellom seksjonene etter sameiebrøken. Sameiets utgifter til drift og vedlikehold av fellesarealet, og øvrige driftsutgifter, fordeles likt mellom seksjonene. Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra sameierens side.

§ 14 Parkeringsareal/garasje

Det er ikke tillatt å leie ut garasje/biloppstillingsplass til personer som ikke er seksjonseiere i sameiet.

§ 15 Eierskifte

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter. Forretningsføreren skal notere eierskifte av seksjonene, og sameiere plikter å gi melding til forretningsfører om dette.

§ 16 Forretningsfører

Sameiet kan ha forretningsfører. Styret ansetter isåfall forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41

§ 17 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 16 Endringer i vedtektene

Endringer i Sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Disse vedtekter er fastsatt av utbyggeren

Grindalsvegen 105A

Nabolaget Vestad - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Grindal gård Linje 819	2 min 0.2 km
Elverum stasjon Linje R60	8 min 0.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

Skoler

Vestad skole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser	11 min 0.8 km
Frydenlund skole (1-7 kl.) 254 elever, 14 klasser	25 min 1.9 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 741 elever, 61 klasser	19 min 1.4 km
Terningen Arena	20 min
Elverum videregående skole 800 elever	28 min 1.9 km

Ladepunkt for el-bil

Ionity Elverum	14 min
Elverum Supercharger	19 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

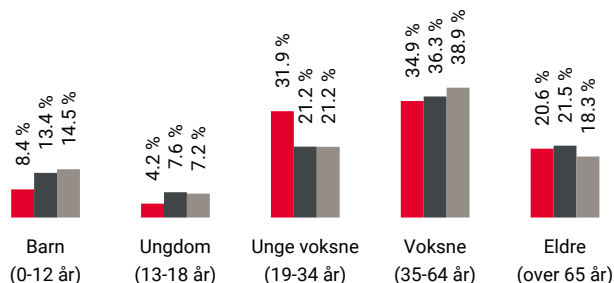
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestad	818	600
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Nordmo barnehage (1-5 år) 79 barn	20 min 1.5 km
Sorenskrivergården barnehage (1-5 år) 69 barn	5 min 2.7 km
Elverum kommune Ydalir barnehage (0-5 ... 120 barn	6 min 3.3 km

Dagligvare

Coop Extra Vestad	11 min
Post i butikk, PostNord	0.9 km
Kiwi Elverum	17 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 86/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 77/100



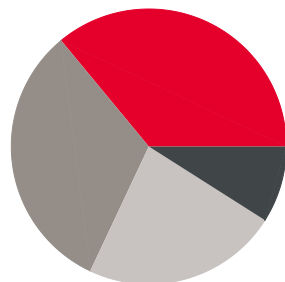
Gateparkering

Lett 77/100

Sport

	Bakkevn. ball-plass Ballspill	9 min	0.7 km
	Vestad skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	11 min	0.8 km
	Paulsbyen Gym	17 min	
	Sprek365 Elverum	18 min	

Boligmasse

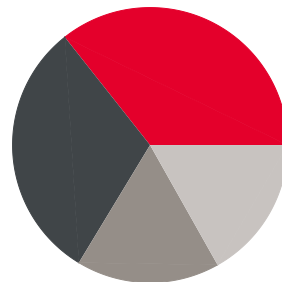


- 36% enebolig
- 9% rekkehus
- 32% blokk
- 23% annet

Varer/Tjenester

	AMFI Elverum	19 min
	Apotek 1 Elverum	17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 36% i barnehagealder
- 31% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

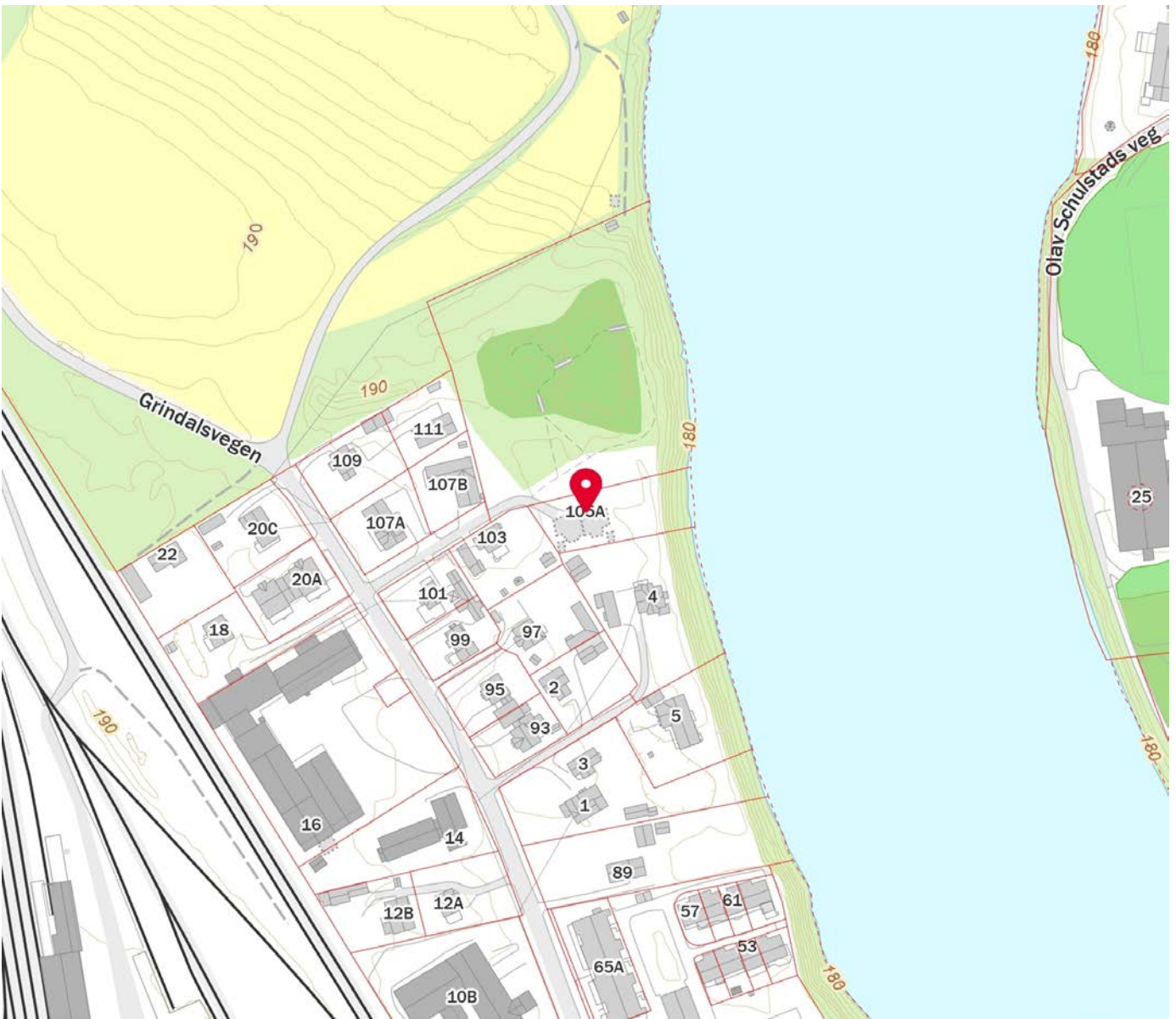
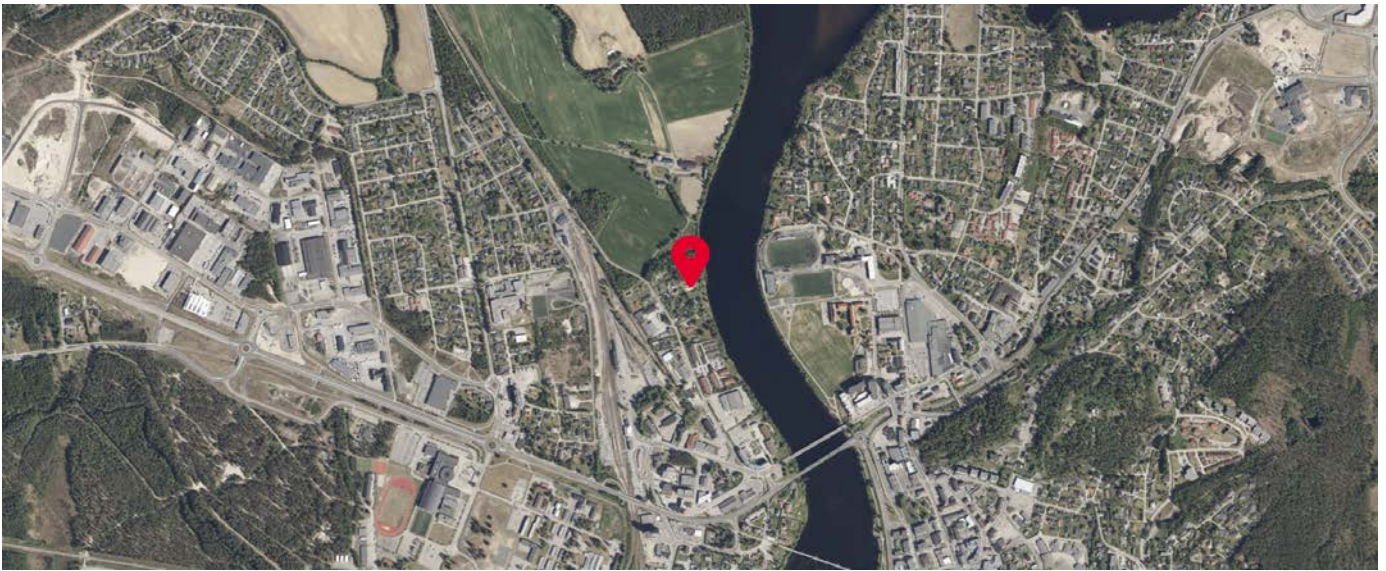
63%

- Vestad
- Elverum
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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: Grindalsvegen 105 A
2406 ELVERUMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Espen Strøm

Oppdragsnummer: 1211240248

Telefon: 415 60 500
E-post: espen.strom@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

23.05.2024

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