

aktiv.



Lys og innbydende
2-roms leilighet.

Helge Værings-
aasens veg
15A / Elverum





Line M. Strøm

Eiendomsmegler

Mobil 97 09 41 47

Email Line.Strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15

2405 Elverum

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 1 690 000
Fellesgjeld: 259 261
Totalt: 1 949 261 + omk.
Omkostninger: 8 932
Totalt inkl. omkostninger: 1 958 193
Felleskostn.: 4 215 per mnd.
Selger: Kaia Tangjerd Friberg
Bolittype: Leilighet
Eierform: Borettslag
Byggeår: 1982
Bra/P-rom: 71 m²/ 60 m²
Gnr./bnr./ andelsnr.: 28/622/44
Oppdragsnr.: 371220520



Ditt nye hjem?

Velkommen til visning i Helge Væringsaasens veg 15 A

En lys og innbydende 2-roms leilighet med god standard. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje (heisadkomst), og har en god planløsning med store rom. Fra stuen har du utgang til en solrik innglasset balkong mot vest som kan brukes store deler av året. Leiligheten holder en gjennomgående god standard med laminat på gulv og overflater malt i innbydende farger.

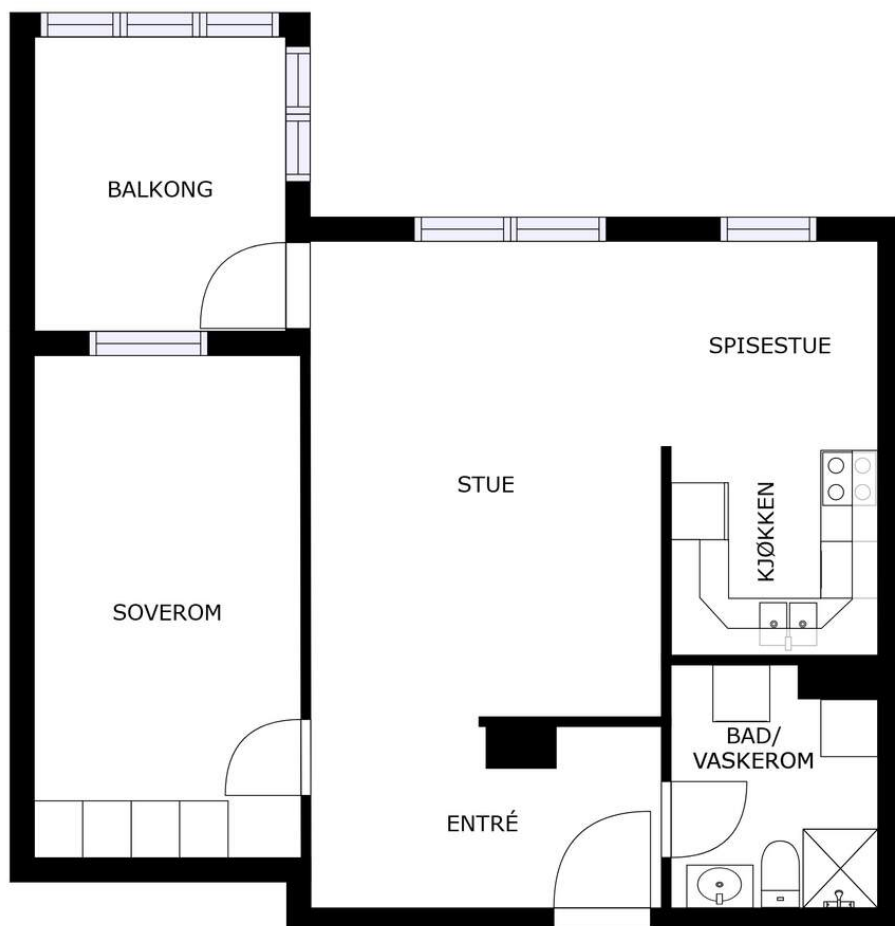
Leiligheten ligger i veldrevet og bra borettslag i Nordleiret. Her bor du sentralt med kun en kort spasertur til Amfi kjøpesenter og sentrumsområder med bla. kjøpesentre, caféer, forretninger, restauranter og alle øvrige servicetilbud.

- * Solrik innglasset balkong på ca. 10m² mot vest
- * Romslig stue med store vindusflater og lite innsyn
- * Tidløst kjøkken og bad/vaskerom
- * Stort soverom med god oppbevaring
- * Garasjeleie etter venteliste
- * Heis
- * Sentrumsnært

Hilsen
Line M. Strøm

Innhold

Velkommen	1
Plantegning	3
Innhold	4
Standard	4
Beliggenhet	4
Beskrivelse av eiendommen	16
Borettslaget/Økonomi	17
Offentlige forhold	20
Prisantydning inkl. omkostninger	22
Øvrige kjøpsforhold	22
Nabolagsprofil	26
Takst/Boligsalgsrapport	29
Egenerklæring	48
Løsøre og tilbehør	54
Boligkjøperforsikring	56
Forbrukerinformasjon om budgiving	59
Budskjema	60



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

INVISIO



INNHold

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje (heisadkomst) og inneholder: Entré, stue med utgang til innglasset balkong, kjøkken, soverom og bad/vaskerom.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 7m². Heis i bygget.

Som beboer har du også tilgang til diverse fellesboder. Borettslaget har også felleshus med forsamlings-lokale og kjøkken hvor det arrangeres felles møter, og som i tillegg kan leies til private arrangementer.

STANDARD

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1982.

Standard fra byggeåret, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter. Greit ivaretatt leilighet.

For øvrige beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

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

BELIGGENHET

Leiligheten ligger i Nordleiret og har kun en kort spasertur til Amfi kjøpesenter og sentrumsområder med bl.a. kjøpesentre, cafeer, forretninger, restauranter, apotek, legekontorer og alle øvrige servicetilbud. Like ved borettslaget ligger også den populære badeplassen på Sagtjernet hvor det er tilrettelagte fine turområder rundt tjernet med bl.a. grillplasser, lekeplasser og treningsapparat.

Bydelen har flere områder for utendørsaktiviteter som bl.a. fotballbane/skøytebane på Fylken

og ikke minst fine turstier med både bade- og fiskemuligheter langs Glomma. Veien er heller ikke lang til bymarka i Stavåsen hvor det er tur- og treningsstier på sommerstid, samt en lysløype med skiløyper på vinterstid. På sommerhalvåret går den mest populære turen her opp til Stavåsdammen med både badeplass og friområder. Ved skistadion i Stavåsen arrangeres også Elverums trimmen som er et populært mosjonsløp for både liten og stor.

Området har sykkelsti/gangveger som fører deg trygt til Elverum videregående skole, skysstasjonen for tog/ buss på Vestad og til Terningen Arena med høgskole, treningssenter, idrettshaller og andre kulturelle aktiviteter. Bybussen stopper i kort avstand fra borettslagets tomt (Andreas Grøttingsveg). Med andre ord er det enkelt å komme seg rundt i byen vår fra leiligheten.

VELKOMMEN INN!

Du tar deg opp til leiligheten i byggets 3. etasje via felles trapperom med heis. Når du entrer leiligheten kommer du inn i en lys, innbydende og praktisk entré.

Entréen har laminat på gulv og lysmalte overflater. I entréen har du plass til sko og oppheng av yttertøy i praktisk nisje, samt ytterligere plass til skoskap eller kommode.

Montert porttelefon på vegg og sikringsskap med automatsikringer i felles trapperom.





STUE

Stuen er det naturlige oppholdsrommet i leiligheten, og er et stort, lyst og fint rom. God standard med laminat på gulv og overflater malt i en innbydende grønnfarge.

De store vindusflatene sørger for rikelig med naturlig lys, samtidig som det er minimalt med innsyn. Alle vinduene i leiligheten var nye i 2003, og det er montert markiser på vinduene i stuen.

Stuen er romslig med god plass til en stor sofagruppe med salongbord, mediemøblement og et stort spisebord i tilknytning til kjøkkenet.





BALKONG

Fra stuen har du utgang til en stor, flott og solrik innglasset balkong på ca. 10m². Balkongen har betong med lun nålefilt på gulv, lysmalte overflater og rekkverk av metall og skyvbare glassfelt.

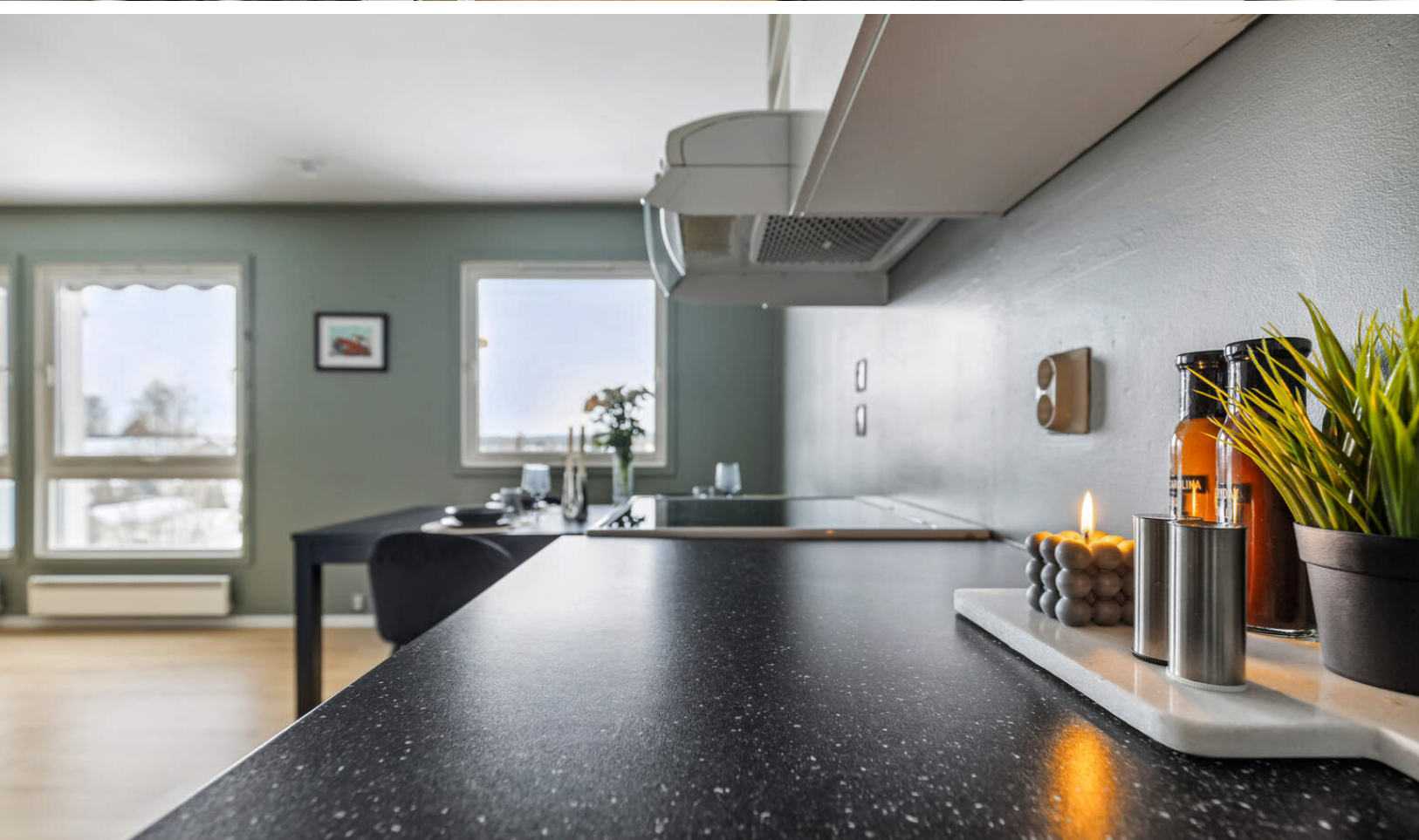
Beliggenheten i høyden og mot vest sørger for gode solforhold til sent på kveld sommerstid. Siden balkongen er innglasset blir den en fin forlengelse av stuen som kan brukes store deler av året.

På balkongen har du god plass til sittegruppe etter eget ønske og behov. Hagemøblene som står der i dag medfølger. Det er også montert elektrisk markise, innvendig solskjerming, taklampe og stikkontakt.









KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i en fin og sosial åpen løsning med spisestuen, og samtidig naturlig adskilt fra stuen.

Et tidløst kjøkken med lyse glatte fronter, mørk laminert benkeplate og to rustfrie kummer med benkebeslag. Praktisk med belysning under overskapene ved oppvaskkummen.

Kjøkkenet er utstyrt med medfølgende oppvaskmaskin og kjøkkenventilator. Plass til frittstående komfyr og kjøleskap med frysedel (følger i utgangspunktet ikke med, men kan avtales med selger).



SOVEROM

Leiligheten har et stort, lyst og innbydende soverom som vender ut mot balkongen. God standard med laminat på gulv og lysmalte overflater.

På soverommet har du god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt en kontorpult eller kommoder. Rikelig med oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



BAD/VASKEROM

Leiligheten har et lyst og tidløst baderom med mekanisk avtrekk. Baderommet har eldre våtromsbelegg på gulv malt med våtromsmaling i 2021 og eldre vinyltapet på veggene som også ble malt med våtromsmaling i 2021.

Moderne baderomsinnredning fra 2021 med skuffer og heldekkende servant, rundt speil og belysning over. Baderommet er også utstyrt med dusjkabinett og gulvmontert toalett. Vaskemaskin som medfølger i salget.





BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Byggemåte

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1982.

Fundamenter, kjelleryttervegger og øvrige konstruksjoner under terreng av betong. Etasjeskillere av betong. Etasjeskillere med brann-/lydskille mot naboileilighet antatt utført etter gjeldene brann og lydkrav for byggeåret. Leiligheten ligger minimum 3. etasje over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Takflatene er antatt tekket med papp eller folie. Yttervegger antatt i isolert bindingsverk. Antatt seksjoneringsvegger utført etter datidens gjeldende krav til brann- og lydskille. Leilighetskillende vegger av betong. Yttervegg kledd med metallplater. Flat takkonstruksjon. Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

Vinduer med 2 lags isolerglass 2003. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Brann og lydklassifisert ytterdør til leiligheten. Kikkehull. Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2003.

Adkomst til innglasset balkong fra stue. Utkraget balkong festet i skråstag. Gulvflater av betong og nålefilt. Overflater med malt tømmermannpanel og malt murpuss. Himling med malt betong. Rekkverk av metall og glass. Skyvbare glassfelt. El-markise. Lys og strøm. Areal på ca. 10 m² ved stue.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Sørli Takst AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser

(tilstandsgrader -TG). For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.

Det er ikke gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for noen bygningsdeler-/komponenter.

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

- Våtrom > Generell > Bad/vaskerom.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Areal

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra rapport fra takstmann. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet, uten at det er tatt hensyn til lover og/eller forskrifter. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktet "Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse".

Totalt: BRA 71m² / P-rom 60m².

Følgende rom inngår i primærearal: 3. etasje: Entré, stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom.

Følgende rom inngår i sekundærearal: 3. etasje: Innglasset balkong.

Kommentar:

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal. Privat bod på ca. 7m² med inngang fra felles gangareal i kjeller er ikke medtatt i arealet. Felles heisforbindelse mellom etasjene.

Utstyr

Se punktet om standard samt løsøre- og tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeidlerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeidlergruppe, gjeldende fra 1. januar 2020. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Tomten

Felles eiertomt for borettslaget på ca. 6 667m². Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

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 (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Parkering

Mulighet for leie av garasjeplass og motorvarmere gjennom borettslaget (ved ledige plasser tildeles disse etter ansiennitetsprinsippet). Garasjeleie/ administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Parkering skjer ellers på felles parkeringsområder for borettslaget eller langs tilstøtende gater.

Vei/vann/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.

BORETTSLAGET/ØKONOMI

Borettslaget

Fagertun Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953883600, og består av 72 andelsleiligheter. Forretningsførselen er utført av

OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for andelseierne kan bli endret som følge av for eksempel renteendringer, generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år. Generalforsamlinger avholdes som regel i perioden mars-mai. Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

Regnskap:

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr. 4 189 594,-. Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr. 2 563 661,-. Dette ga et positivt årsresultat i 2021 på kr. 1 218 293,-.

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var per 31.12.2021 kr. 2 026 798,- og viser borettslagets likviditet.

Bygging av garasjer:

Det ble på generalforsamlingen i 2022 fremmet ønske/forslag om at det bygges flere garasjer. Styret støttet forslaget, og det ble



enstemmig vedtatt at styret kan starte med arbeidet med utredning umiddelbart.

Større vedlikehold og rehabilitering:

2013: Ettermontering av heiser.
2011 - 2012: Utvidelse og innglassing av balkongene.
2009: Skiftet varmtsvannsbereidere.
2007: Malt uteboder og garasjenalegg.
2006: Bygd forsamlingshus.
2005: Fellesmåling av strøm.
2003: Skiftet vinduer og balkongdører.

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget, dernest øvrige medlemmer av OBOS, har forkjøpsrett. Forkjøpsrett avklares i etterkant av budaksept og

prosessen tar ca. 10-20 dager. Det gjøres oppmerksom på at det påløper gebyr til forretningsfører på kr 7.769,- for den som benytter forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Kun fysiske personer (ikke selskap) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper forplikter seg til å gjennomføre handelen selv om styregodkjennelse ikke foreligger, men boligen/andelen kan ikke tas i

bruk før godkjennelse foreligger.

Dyrehold

Iht. borettslagets husordensregler er det bare tillatt å holde hund eller katt etter godkjenning fra styret og under forutsetning av at andre andelseiere ikke sjeneres.

Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er forsikret med fellespolise i If Skadeforsikring - polisenummer 560533. Hver enkelt andelseier må selv skaffe innboforsikring.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 492 687,- per 31.12.20.
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 1 773 673,- per 31.12.20.

Felleskostnader

Kr. 4 215,-/mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Grunnpakke kabel-TV/bredbånd, trappevask, snørydding, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, forretningsførsel, styrehonorar, strøm på/i fellesarealer, kommunale avgifter og betjening av andel fellesgjeld (ca. kr. 1 541,-).

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid, og justeres etter borettslagets faktiske kostnader. Felleskostnadene ble sist justert den 01.01.2023.

Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld kr. 259 261,- per 01.11.2022.
Andel fellesformue kr. 23 433,- per 31.12.2021.

Lånevilkår

Lånevilkår og saldoer gjelder per 01.11.2022.
Lånenummer: EIKA-152074792
Type: Annuitet
Restsaldo: Kr. 22 154 274,-
Andel restsaldo: Kr. 259 261,-
Andel kapitalkostnader: Kr. 1 541,-
Rest løpetid: 20år 11mnd
Term. per år: 12
Type rent: Flyt
Rente: 3,65%

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

Sikringsordning

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler, herunder felleskostnader for usolgte andeler i et prosjekt. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en partene.



Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Faste løpende kostnader

Utover det som er nevnt under punktet "Felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuelt oppgradering av kanalpakker/linjehastighet på grunnpakke TV/bredbånd som er inkludert i felleskostnadene.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg boligblokk (A) i 1982. Det er i denne anmerket mangler i forhold til noe utvendig

planering.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

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.

Iht. borettslagets husordensregler må fremleie godkjennes både av styret i borettslaget og boligbyggelaget. Andelseiere har helt ut ansvaret for alle skader og ulemper som selskapet eller andelseierne får av hans framleiere.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleide deler. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på, at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Konsesjon

Erverv av andelen er konsesjonsfritt.

Odel

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2021, 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 2041.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Andelsnr. 44 Orgnr. 953883600 i Elverum kommune.

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. Det er ellers ingen kjente heftelser registrert på, og eller som skal følge med andelen.

På borettslagets eiendom er det



tinglyst følgende heftelser (dokument):
* Fellesobl. for bor.innsk., tinglyst den 16.06.1983, dagboknummer 4124. Beløp: NOK 4.292.000. Panthaver: Andelseierne i Borettslaget.
** Prioritetsbestemmelse, tinglyst den 16.06.1983, dagboknummer 4124. Prioritet etter obligasjon til Husbanken, som til enhver tid hviler på eiendommen.
* Pantedokument, tinglyst den 29.07.2013, dagboknummer 632202. Beløp: NOK 25.448.000. Panthaver: EIKA BOLIGKREDITT AS. Borettslagets tinglyste rettigheter på andre eiendommen:
* Bestemmelse om veg, tinglyst den 26.11.2020, dagboknummer 3396743. Rettigheter på gnr. 28, bnr.

621 i Elverum kommune. Bestemmelse om vedlikehold.
* Bestemmelse om vann/kloakk, tinglyst den 26.11.2020, dagboknummer 3396743. Rettigheter på gnr. 28, bnr. 621 i Elverum kommune. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger.

Dokumentene kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Reguleringsmessige forhold
Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Sandmoen" fra 1996, eldre reguleringsplan for "Mellom Trysilv. og H. Væringsaasensv." fra 1967 og eldre reguleringsplan for "Mellom Trysilv. og H. Væringsaasensv." fra 1976.

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

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

1 690 000,- (Prisantydning)
259 261,- (Andel av fellesgjeld)

1 949 261,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
5 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Panteattest kjøper)
480,- (Tinglysingsgebyr BRL -

pantedokument)
480,- (Tinglysingsgebyr BRL-skjøte)
8 932,- (Omkostninger totalt)

1 958 193,- (Totalpris inkl. omkostninger)
Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtakelse.

Oppgjør
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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD
Kjøpekontrakt
Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse
Overtakelse skjer i utgangspunktet etter avtale med selger. Budgiver skal likevel angi ønske om overtakelsesdato i sitt skriftlige kjøpetilbud.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Skiftet vask på bad. Arbeid utført av: Bademiljø Amundrud VVS AS.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Felleskostnadene øker

fra 4014kr til 4215kr fra 1. januar 2023.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Energimerking

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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal

følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Lov om hvitvasking

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

Vilkår ved salg

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.

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt en provisjon på kr. 35.000,- (inkl. fellesgjeld), kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 0,- per stykk), markedspakke (kr 9.900,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 9.900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 16.02.2023 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Tinglysing av hjemmel

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

Informasjon om meglerforetaket

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS
Storgata 15, 2405 Elverum
Organisasjonsnummer: 913682122

Line M. Strøm
Eiendomsmegler

Tlf: 97 09 41 47

E-post: Line.Strom@aktiv.no

Helge Væringsaasens veg 15A

Nabolaget Nordleiret vest - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Norblokkene Linje B61	7 min 0.6 km
Elverum stasjon Linje R60	22 min 1.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

Skoler

Søbakken skole (1-7 kl.) 308 elever, 19 klasser	16 min 1.3 km
Frydenlund skole (1-7 kl.) 255 elever, 14 klasser	21 min 1.7 km
Ydalir skole (1-7 kl.) 241 elever, 15 klasser	5 min 2.1 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 624 elever, 50 klasser	7 min 0.6 km
Elverum videregående skole 800 elever	5 min 2.2 km
Terningen Arena	6 min

Ladepunkt for el-bil

Amfi Elverum	9 min
Folkvang langtidsparkeringsplass	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

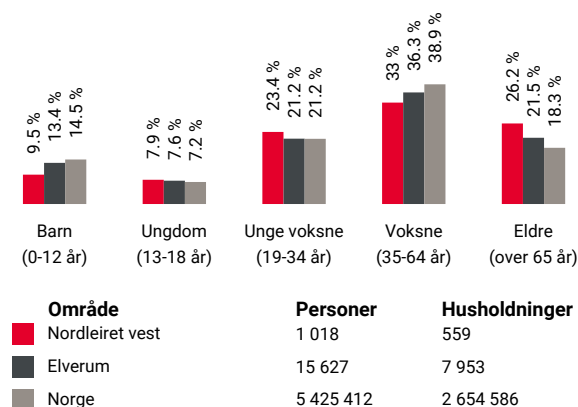
Bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Ydalir barnehage (0-6 år) 8 avdelinger	24 min 2 km
Sorenkrivergården barnehage (0-6 år)	5 min
Søbakken barnehage (0-5 år) 55 barn, 3 avdelinger	6 min 3.1 km

Dagligvare

Kiwi Elverum	11 min
Coop Obs Elverum	11 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 2023

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Sykkel

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

 Støynivået
Lite støynivå 83/100

 Gateparkering
Lett 81/100

Sport

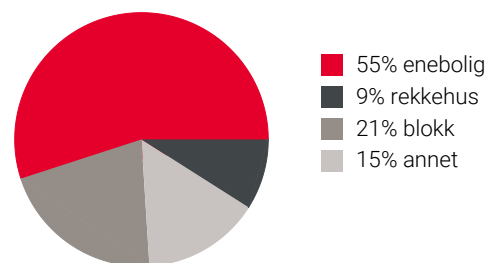
 Elverumshallen
Aktivitetshall 9 min 
0.7 km

 Messehallen
Turnhall 9 min 
0.7 km

 Paulsbyen Gym 10 min 

 Sprek365 Elverum 10 min 

Boligmasse

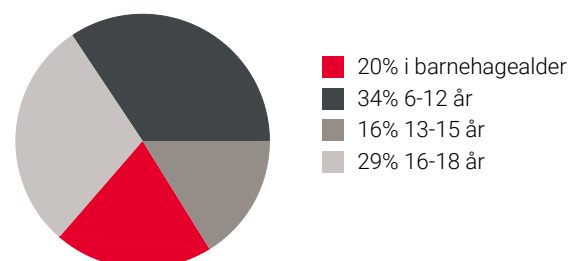


Varer/Tjenester

 AMFI Elverum 11 min 

 Boots apotek Elverum 11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



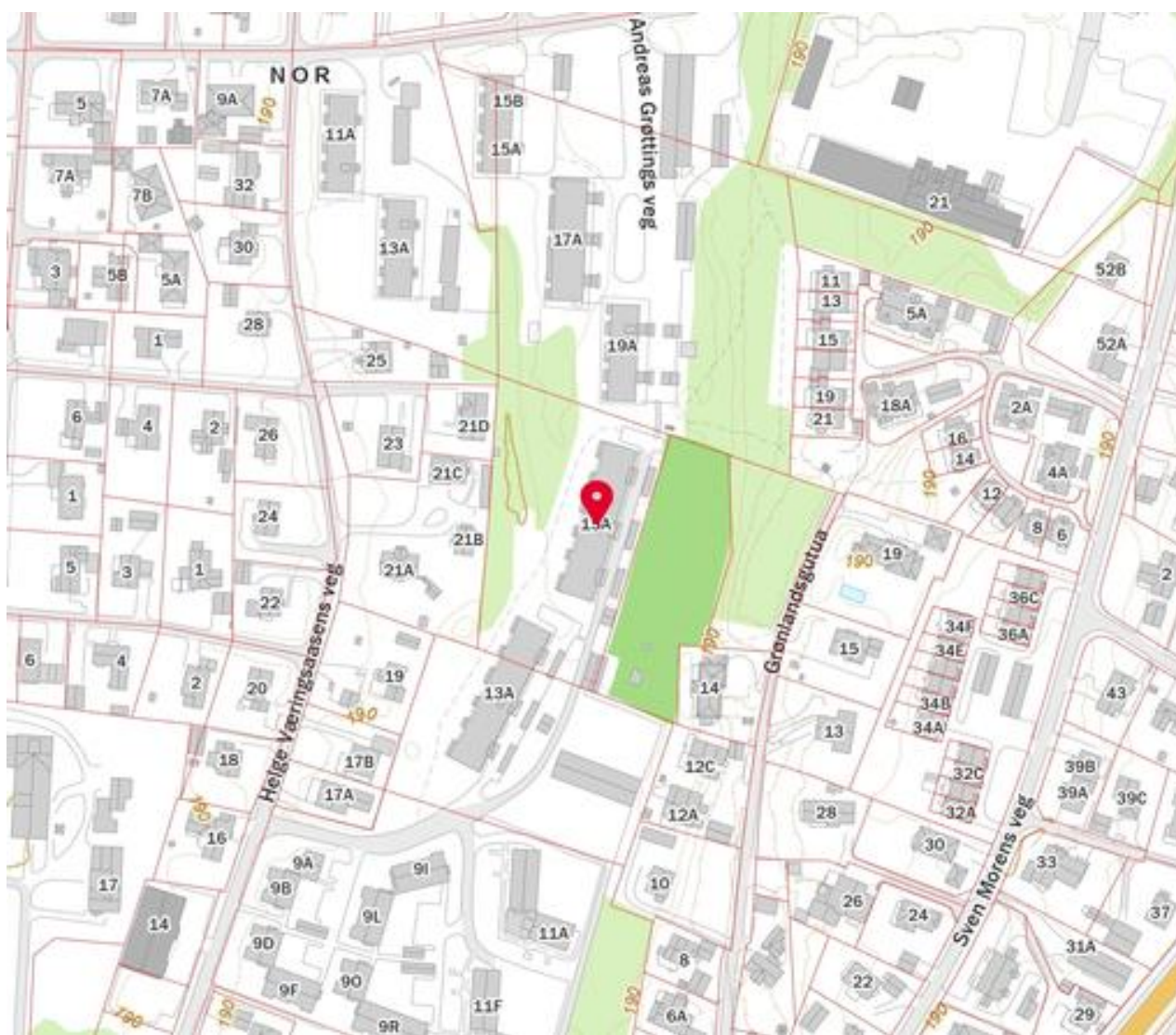
0% 53%

 Nordleiret vest
 Elverum
 Norge

Sivilstand

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

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



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare

Tilstandsrapport

📍 Helge Væringsaasens veg 15 A, 2408 ELVERUM

📖 ELVERUM kommune

gnr. 28, bnr. 622

Andelsnummer 44

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 71 m²



Befaringsdato: 24.01.2023

Rapportdato: 27.01.2023

Oppdragsnr.: 14566-1364

Referansenummer: ZP8865

Autorisert foretak: Sørlie Takst AS



Gyldig rapport
27.01.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



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.

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.



Erik Sørli
Uavhengig Takstingeniør
27.01.2023 | HAMAR

Sørli Takst AS
Storhamargata 38
971 22 916

Rapportansvarlig

Erik Sørli
Uavhengig Takstingeniør
erik@stakst.no
97 12 29 16



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er antatt teknet med papp eller folie.

Yttervegger antatt i isolert bindingsverk.
Antatt seksjoneringsvegger utført etter datidens gjeldende krav til brann- og lydskillete.
Leilighetskillende vegger av betong.
Yttervegg kledd med metallplater.

Flat takkonstruksjon.

Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

Vinduer med 2 lags isolerglass 2003.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Brann og lydklassifisert ytterdør til leiligheten.
Kikkeshull.

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2003.

Adkomst til innglasset balkong fra stue.
Utkraget balkong festet i skråstag.
Gulvflater av betong og nålefilte.
Overflater med malt tømmermannpanel og malt murpuss.
Himling med malt betong.
Rekkverk av metall og glass.
Skyvbare glassfelt.
El-markise.
Lys og strøm.
Areal på ca. 10 m² ved stue.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med laminatgulv.
Overflater med malt betong, malte plater og malt tapet.
Himlinger med malt betong.

Etsjeskillere av betong.
Etsjeskillere med brann-/lydskillete mot naboileilighet antatt utført etter gjeldene brann og lydkrav for byggeåret.
Leiligheten ligger minimum 3.etasje over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Malte laminerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom med varierende alder og bruksslitasje.

Gulvflater med eldre våtromsbelegg. Malt med våtromsmaling i 2021.

Ca. 45 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Overflater med eldre vinyltapet. Malt med våtromsmaling i 2021.

Det er utført fuktsøk med fuktindikator. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Himling med malt betong.

Bad/vaskerom med baderomsinnredning, toalett, opplegg for vaskemaskin, servant, ettgrens blandebatteri, dusjkabinett og sluk.

Montert ny servant i 2021.

Mekanisk avtrekk.

Etablert tilluftspalte under innerdør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre innredning. Ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrens blandebatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.
Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran antatt plassert i skap på bad. Ikke tilgjengelig ved befaring.
Kobberrør med plastkappe.
Avløpsledninger antatt av PVC.
Ventilasjon gjennom vindusventiler.
Leiligheten varmes opp med panelovner.

Varmtvannsbereeder plassert i skap på bad. Ukjent alder og volum.

Opplysning hentet fra borettslaget: Skiftet varmtvannsbereedere i 2009.

Porttelefon.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i fellesgang.
Kursene er merket.
Montert strømmåler.
Skjult ledningsnett.

Nytt brannslukningsapparat.
Brannvarslingsanlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fundamenter, kjelleryttervegger og øvrige konstruksjoner under terreng av betong.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Leiligheten i 3.etasje	71	60	11
Sum	71	60	11

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

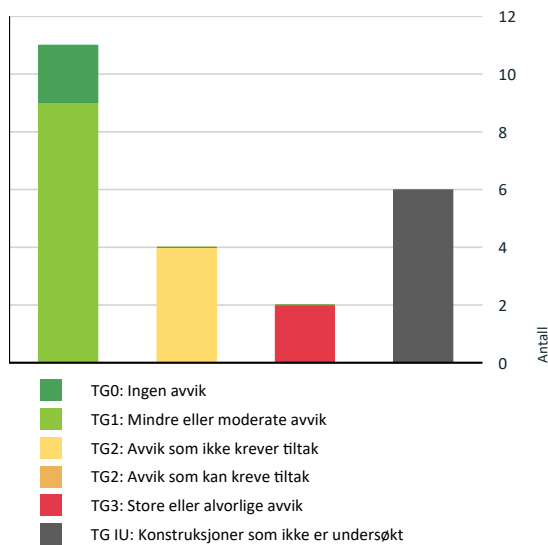
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

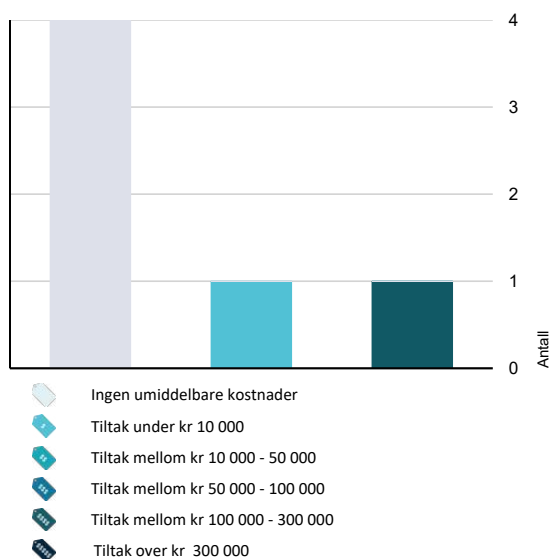
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets normer, byggeforskrifter, regler og lovverk.

Leiligheten er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring, opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger, utover det som er anført i taksten.

Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Generell > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.

Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Rust på skruer i sluk.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.



Kostnadsestimat: Under 10 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Sammendrag av boligens tilstand

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av betongvegg i våtsonen.



Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Behov for stramming/justering av skapdører.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Varmtvannsbereder er ikke tilgjengelig ved befaring.
Tilstand er ukjent.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i fellesgang.
Kursene er merket.
Montert strømmåler.
Skjult ledningsnett.



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1982

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard

Standard fra byggeåret, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter.

Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

Vedlikehold

Greit ivarettatt leilighet.

UTVENDIG

Taktekking

TG UJ

Takflatene er antatt teknet med papp eller folie.

Veggkonstruksjon

TG UJ

Yttervegger antatt i isolert bindingsverk.

Antatt seksjoneringsvegger utført etter datidens gjeldende krav til brann- og lydkille.

Leilighetskillende vegger av betong.

Yttervegg kledd med metallplater.

Takkonstruksjon/Loft

TG UJ

Flat takkonstruksjon.

Taket er ikke besikket grunnet manglende tilkomst.

Vinduer

TG 1

Vinduer med 2 lags isolerglass 2003.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

TG 1

Brann og lydklassifisert ytterdør til leiligheten. Kikkehull.

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2003.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Adkomst til innglasset balkong fra stue.

Utkraket balkong festet i skråstag.

Gulvflater av betong og nålefil.

Overflater med malt tømmermannpanel og malt murpuss.

Himling med malt betong.

Rekkverk av metall og glass.

Skyvbare glassfelt.

El-markise.

Lys og strøm.

Areal på ca. 10 m² ved stue.

INNENDIG

Overflater

TG 1

Gulvflater med laminatgulv.

Overflater med malt betong, malte plater og malt tapet.

Himlinger med malt betong.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskillere av betong.

Etasjeskillere med brann-/lydskille mot naboileilighet antatt utført etter gjeldene brann og lydkrav for byggeåret.

Radon

TG 0

Leiligheten ligger minimum 3. etasje over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige dører

TG 1

Malte laminerte innerdører.

VÅTROM

Tilstandsrapport

LEILIGHETEN I 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

TG 3

Bad/vaskerom med varierende alder og bruksslitasje.
Gulvflater med eldre våtromsbelegg. Malt med våtromsmaling i 2021.
Ca. 45 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Overflater med eldre vinyltapet. Malt med våtromsmaling i 2021.
Det er utført fuktsøk med fuktindikator. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Himling med malt betong.
Bad/vaskerom med baderomsinnredning, toalett, opplegg for vaskemaskin, servant, ettgreps blandebatteri, dusjkabinett og sluk.
Montert ny servant i 2021.
Mekanisk avtrekk.
Etablert tilluftspalte under innerdør.



Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.

Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.
Rust på skruer i sluk.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 3

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av betongvegg i våtsonen.

Tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

LEILIGHETEN I 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Eldre innredning. Ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.



Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.
Behov for stramming/justering av skapdører.

Tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 3

Stoppekran antatt plassert i skap på bad. Ikke tilgjengelig ved befaringskobberrør med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må etableres tilgang til stoppekran.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Avløpsrør

TG 2

Avløpsledninger antatt av PVC.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon gjennom vindusventiler.

Andre VVS-installasjoner

TG 1

Leiligheten varmes opp med panelovner.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder plassert i skap på bad. Ukjent alder og volum.
Opplysning hentet fra borettslaget: Skiftet varmtvannsberedere i 2009.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Varmtvannsbereder er ikke tilgjengelig ved befaring. Tilstand er ukjent.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Andre installasjoner

TG 1

Porttelefon.

Elektrisk anlegg

TG 2

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i fellesgang.
Kursene er merket.
Montert strømmåler.
Skjult ledningsnett.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Ukjent alder.
Nyere automatsikringer i sikringsskap.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.

Ja Ikke fremlagt samsvarserklæring.

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Tilstandsgrad satt ut fra manglende dokumentasjon på utførte arbeider. Forskriftmangel: Samsvarserklæring er ikke fremvist.





Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

Nytt brannslukningsapparat.
Brannvarslingsanlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Grunnmur og fundamenter

TG 0

Fundamenter, kjelleryttervegger og øvrige konstruksjoner under terreng av betong.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Leiligheten i 3. etasje	71	60	11	Entré, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom	Innglasset balkong
Sum	71	60	11		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Privat bod på ca. 7 m² med inngang fra felles gangareal i kjeller er ikke medtatt i arealet.
Felles heisforbindelse mellom etasjene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.1.2023	Erik Sørli	Takstingeniør
	Kaia Tangjerd Friberg	Kunde

Helge Væringsaaens veg 15 A, 2408 ELVERUM
Gnr 28 - Bnr 622
3420 ELVERUM

Sørli Takst AS
Storhamargata 38
2317 HAMAR



Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	28	622		0	6667.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Helge Væringsaaens veg 15 A

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmel til andel: Kaia Tangjerd Friberg

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
44/4937 Fagertun Borettslag	953883600	44	OBOS	Kaia Tangjerd Friberg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
44	100	48 400	23 433	260 000 01.11.2022

Kommentar

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.014,- pr. md. Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 4.215,-

Årsregnskap

Regnskapsår	2020	Samlet aksjekapital:	7 200
Omløpsmidler:	1 722 785	Samlet innskuddskapital:	4 292 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 23 729 593
Disponible midler:	1 652 817	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	28 021 593

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Fagertun Borettslag i Nord-Leiret.
Boligområdet med leiligheter.
Sentral beliggenhet. Innglasset balkong orientert mot vest.
Kort vei til skole og kjøpesenter.
Elverum sentrum ca. 700 m.

Adkomstvei

Innkjøring fra privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

Om tomten

Felles eiet tomt.
Opparbeidet med gressplen og variert beplantning.
Asfalterte veger ved bygget.

Bebyggelsen

Leilighet i boligblokk bygget i 1982.
Bod i kjeller: Nr. 44
Felles utvendig sykkelbod.
Felles kjellerrom i kjeller.

Større vedlikehold og rehabilitering

2013 - 2013 Ettermontering av heiser
2011 - 2012 Utvidelse og innglassing av balkongene.
2009 - 2009 Skiftet varmtvannsberedere.
2007 - 2007 Malt uteboder og garasjenalegg.
2006 - 2006 Bygd forsamlingshus.
2005 - 2005 Fellesmåling av strøm.
2003 - 2003 Skiftet vinduer og balkongdører.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	560533			
Kommentar Generell bygningsforsikring er ivaretatt av borettslaget.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Årsberetning/regnskap			Innhentet	0	Nei
Egenerklæring			Ikke vist	0	Nei
Megleropplysninger			Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZP8865>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
371220520	
Selger 1 navn	
Kaia Tangjerd Friberg	
Gateadresse	
Helge Væringsaasens veg 15A	
Poststed	Postnr
Elverum	2408
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2020
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	norsk sykepleier forbund
Polise/avtalenr.	

Document reference: 371220520

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KTF

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- | | |
|------------------|---------------------------|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Skiftet vask på bad. |
| Arbeid utført av | Bademiljø Amundrud VVS AS |
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- | | |
|------|-----|
| Svar | Nei |
|------|-----|
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- | | |
|------|-----|
| Svar | Nei |
|------|-----|
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- | | |
|------|-----|
| Svar | Nei |
|------|-----|
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: KTF

2

Document reference: 371220520

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

felleskostnadene øker fra 4014kr til 4215kr fra 1.Januar 2023.
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 371220520

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 371220520

E-Signing validated

secured by **nets**

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kaia Tangjerd Friberg	c49a34d27c3672c3d70256 22a447acc7c5222cb7	28.11.2022 19:26:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 371220520

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

nets



Alle fortjener et godt hjem

Et hjem er mer enn vegger og tak.

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.

Ønsker du også å være med å bidra?

Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med





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, varmepumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 000
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 000
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 000

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller 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 boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å 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:

Helge Væringsaasens veg 15 A, 2408 Elverum
Gnr. 28, bnr. 622, andelsnr. 44 i Elverum kommune

Oppdragsnummer:

371220520

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS

Saksbehandler: Line M. Strøm

Telefon: 62 43 14 20

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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 16.02.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre