



aktiv.

Skolestadgrenda 1, 2440 ENGERDAL

Unik, svært pen, vesentlig oppgradert og ivaretatt bolig med stor garasje. 4 sov, tomt på 1,2 mål og sørvendt hage.



Eiendomsmegler

Åste Christine Gjermunds

Mobil 941 78 482

E-post aste.gjermunds@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 700 000,-
Omkostn.: Kr 43 740,-
Total ink omk.: Kr 1 743 740,-
Selger: Eline Vig
Hans Tronsvang Østmo

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: Antatt tidlig 1900-tall
BRA-i/BRA Total 152/229 kvm
Tomtstr.: 1226.5 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 14, bnr. 33
Oppdragsnr.: 1211240400

Din nye bolig?

Velkommen til fantastiske Engerdal og denne unike, oppgraderte og flotte boligen fra antatt tidlig 1900-tall!

Eiendommen består av en enebolig med 4 soverom, og en stor garasje med masse lagringsplass og potensiale. Boligen som opprinnelig er oppført i tømmer ble i perioden 2009 - 2013 vesentlig påkostet og oppgradert. Med sin fine beliggenhet rett nord for Engerdal sentrum, med flotte friluftsområder og snøscooterleden rett ved ligger alt til rette for at du kan nyte de fantastiske naturoplevelsene som denne langstrakte kommunen har å by på!

Tomten som er på drygt 1,2 mål er pent opparbeidet med gruset gårdsplass, stor garasje, og en fin- og sørvendt hage innhegnet med skigard - som lett kan nås via terrassedør ved kjøkken og stue.

Velkommen til hyggelig visning i flotte omgivelser!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	76
Nabolagsprofil	82
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 152 m²

BRA - e: 77 m²

BRA totalt: 229 m²

TBA: 35 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-i: 76 m² Entré, gang, stue, kjøkken, trapperom og kott ved trapp.

2. etasje: BRA-i: 76 m² Gang og fire soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 28 m² Romslig og sørvendt terrasse med adkomst fra åpent areal mellom stue og kjøkken.

2. etasje: 7 m² Overbyggd veranda med adkomst fra et soverom.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-e: 57 m² Romslig garasje med tre separate bodrom.

2. etasje: BRA-e: 20 m² Lagringsloft og bodrom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig med 1½ etasje og liten kjeller. Intern trappeforbindelse mellom etasjer og til kjeller. Kjeller med innvendig adkomst. Overbygget inngangsparti. Terrasse ved 1. etasje med adkomst via stue og terreng. Bolig med fullt bruksareal for 1. og 2. etasje. Kjellerrom uten måleverdig areal grunnet lav himlingshøyde (< 1,9 m). Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft og krypkjeller uten måleverdige areal.

Frittstående garasje med 1 etasje og loftsrom som eksternt bruksareal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1 226.5 m²

Tomtebeskrivelse

Pent beliggende, romslig og fint opparbeidet eiertomt på ca. 1 226,5 kvm. Tomten er opparbeidet med gruset innkjøring og gårdsplass, plen innhegnet med skigard og noe beplantning.

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

Naboeiendommer har adkomstveg over eiendommens tomt, da tomten grenser dels utenfor veien Skolestadgrenda. Søndre del av hagen med tilhørende del av skigard ligger utenfor eiendommens grense.

Beliggenhet

Eiendommen har en meget fin beliggenhet kun noen få 100 m nord for Engerdal sentrum. Eiendommen ligger ca. 551 moh, omgitt av velkjente friluftsområder og med Vesle-Engeren og snøscooterleden som en av de nærmeste naboene. Vesle-Engeren har en ettertraktet badeplass sommerstid med fine fellesområder opparbeidet med sandstrand og sittebenker.

Engerdal kommune har et ettertraktet og velutbygd nett med snøscooterleder som strekker seg fra Hylleråsen i sør, til Snerta og Ulvågrenda i vest, over Kvitvorda til både Drevsjø, svenskegrensa og til Elgå. Mulighetene er mange for å oppleve fantastisk og variert natur over mange mil fra snøscooterstetet. Nærmeste punkt for påkjøring til leden er rett sør for eiendommen eller i selve Engerdal sentrum.

Engerdal kommune er viden kjent for ekte villmark og fantastiske helårs' tur- og friluftsmuligheter, og kan nytes enten om du liker bær- og sopplukking, båtaktiviteter eller padling, ridning, sykling, vandring, skiturer, jakt- eller fiske. I Engerdal kan du fiske i over 900 bekker, elver, tjern og sjøer på bare et fiskekort! Jakt forvaltes av både private- og på statsalmenning.

I Engerdal kommune ligger det to nasjonalparker: Gutulia Nasjonalpark og Femundsmarka Nasjonalpark. Gutulia Nasjonalpark ligger ved Gutulisjøen, omtrent midt mellom Sorken og Elgå. Nasjonalparken er Norges' minste nasjonalpark og er kjent for sin gamle urskog med gran- og furutrær som er flere hundre år gamle. I Gutulia kan du i la en periode i sommerhalvåret besøke åpen seter på Gutulisetra. Nasjonalparken har et besøkssenter i Elgå, med utstillinger om lokalhistorie, sørsamisk reindrift og dyreliv.

Femundsmarka Nasjonalpark er et stort og velkjent område som ligger øst for Femunden. Området er godt kjent for sin fantastiske og urørte natur med et rikt mangfold av dyr, fugler og flott natur. Nasjonalparken har også en rekke yndede toppturmål, som bl.a. Elgåhogna, Store Svuku og Revlingkletten. Mange bruker i sommerhalvåret den gamle og tradisjonsrike rutebåten "M/S Fæmund II" som sin innfallsport til Femundsmarka. Båten går fra Synnervika i nord til Elgå og Buvika i sør, med en rekke stoppesteder underveis på både øst- og vestsiden av sjøen. Ombord mens du er på vei til destinasjonen din, kan du prøve "en smak av fjellet" mens du nyter synet av de fantastiske omgivelsene rundt Femunden.

I Engerdal sentrum finner du bl.a. dagligvare med post i butikk, drivstoffpumper, elbil-ladere, turistkontor og banktjenester.

Trysil som ligger ca. 55 km unna, har Norges største skianlegg, golfbane, klatrepark, sykkelpark og et variert utvalg av butikker og servicetilbud.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygd med en enebolig og en romslig garasje.

Bygningssakkyndig

Byggtakst Elverum AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i påforet laftetømmer med utvendig liggende kledning og innvendig panel. Saltakskonstruksjon tekket med metallplater, opplyst tekkeår 2013. Undertak som stålplater fra byggeåret. Malte vindskier og isbord med metallbeslag. Vinduer med isolerglass av blandet alder, opplyst vinduer fra 2007 og 2015. Vannbrett med beslag. Laminert ytterdør og terrassedør med glassfelt, dører av ukjent alder. Åpen terrasseplattning ved 1.etasje mot sør opplyst fra 2013, påvist fundamentert på støpte pilarer og med gulv med impregnerte terrassebord. Terrasser ved 1. og 2.etasje mot nord, terrasse ved 1.etasje tilknyttet inngangsparti med takoverbygg understøttet av stolper og dragere, og gulv med impregnerte terrassebord og beiset rekkverk. Tretrapp som inngangstrapp til terreng, trapp uten rekkverk. Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Byggtakst Elverum 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:

*Utvendig - Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

*Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente

måleavvik. Høydeforskjeller fremstår i hovedsak fra byggeåret samt påvirket av noe langtidsnedbøyninger, setninger eller telehiv.

*Innvendig - Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

*Våtrom - 1.Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Belegg kunne ikke påvises under klemring.

*Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Begrenset ventilasjon med enkelte veggventiler og spalteventiler vinduer.

*Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Bereder tilkoblet koblingsboks. Eldre bereder, ingen opplysninger om feil/mangler. Beredere anbefales utskiftet etter 20 år.

*Tomteforhold - Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

*Tomteforhold - Terrenghold: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Eiendommen ligger i flomutsatt område.

*Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år.

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

*Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Sagflisisolering/ mineralull med noe lav isolasjonsevne. Ujevn sagflistykkelse. Uten gangbaner for inspeksjon. Begrenset besiktigelse av kaldtloft fra luke.

*Utvendig - Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Ytterdør med noe justeringsbehov av åpningsmekanisme. Tettelister har mistet noe tettefunksjon.

*Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. For lavt rekkverk ved terrasser (krav byggeår

0,9 m, dagens krav 1,0 m). Terrassen var dels snøtildekket ved befaringen.

*Innvendig - Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

*Innvendig - Krypkjeller: Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren. Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

*Innvendig - Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

*Innvendig - Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører med justeringsbehov.

*Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg: Det anbefales elsjekk av autorisert installatør. Det anbefales elsjekk hvert 5.år. Samsvarserklæringer må fremlegges.

*Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelse.

*Tomteforhold - Andre tomteforhold: Eiendommen ligger innenfor definert gult støysoneområde i forhold til fylkesvei. Ukjent om det er utført bygningsmessige tiltak for støyreduksjon.

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

*Innvendig - Rom Under Terreng: Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak: Viktig med jevnlig tilsyn av kjeller for å følge med på utviklingen.

Ventilering kan med fordel forbedres ved etablering av flere veggventiler.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Det er gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Utvendig - Taktekking: Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert. Ingen påviste tegn til skader eller lekkasjer.

*Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Våtrom - 1.Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Dusjsone med beliggenhet mot yttervegger i av laftetømmer. Hulltaking er ikke fysisk mulig. Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se vedlagte tilstandsrapport avholdt 04.03.2024 av Byggtakst Elverum AS for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Verditakst

Kr 1 850 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre

seg kjent med før budgivning. Det er i egenerklæringen bemerket følgende:

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

Beskrivelse Kommer inn vann i kjeller ved høy vannstand.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Varmekabler i gang. Utelys på hus og garasje.

Arbeid utført av: Engerdal Elektro.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: 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, tømmerarbeid etc)?

Svar: Ja

Beskrivelse: En av tidligere eiere gjorde en totalreovering av boligen i 2013.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Svar: Ja

Beskrivelse: Utarbeidet en tilstandsrapport av boligen mars 2024

Innhold

Eneboligen er på to plan med følgende innhold:

1. etasje: Entré, gang, kjøkken, stue, bad og kott ved trapp.
2. etasje: Gang, og fire soverom.

Garasjen er på to plan med følgende innhold:

1. etasje: Stort garasjerom og tre boder.
2. etasje: Et bodrom og et romslig, uinnredet loftsrom.

Standard

Enebolig - Byggeår: Antatt tidlig 1900-tall. Opplyst totaloppgradert av en tidligere eier hovedsaklig i perioden 2009 - 2013.

Garasje - Byggeår 2009.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

Boligen har i følge opplysninger gjennomgått totaloppgradering ved en av tidligere eiere hovedsaklig i perioden 2009 - 2013.

Modernisert/Påkostet år

2013

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet fiber.

Parkering

God plass til parkering på gruset gårds plass, i tillegg til plass i romslig garasje.

Forsikringsselskap

Eika

Polisenummer

6878025

Diverse

Feiing og tilsyn ble sist utført den 01.11.2023, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 18.04.1968, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Da det ikke er utført kontroll iht. normert intervall må det påregnes tilsyn, da dette utføres omtrent hvert 20. år.

Megler har mottatt samsvarserklæringer på opplegg for utelys, montering av diverse belysning og nye stikk, skifte av termostat og montering av ny kurs til varmpumpe.

Kopi av disse dokumentene kan oversendes ved forespørsel.

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.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med ved og strøm.

Peisovn med glassdør på stue og vedovn på det største soverommet. Luft-luft varmepumpe på stue. Varmekabler i gulv på bad.

Info strømforbruk

Selger opplyser å ha hatt et årlig strømforbruk på 15 231 kWh i 2023.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 32 559

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør i følge kommunens' årsprognose for 2024 ca. kr 32 559,- I disse inngår vann (årsabonnement, vann etter måler og a-konto), avløp (årsabonnement, avløp etter måler og a-konto), renovasjon, eiendomsskatt og feie- og tilsynsgebyr. Feie- og tilsynsgebyr som faktureres direkte fra Midt-Hedmark brann- og feievesen, er medregnet i de opplyste kommunale avgiftene.

Følgende satser for kommunale avgifter er opplyst for 2024:

- * Vann, årsabonnement: Kr 5 050,-
- * Vann (etter måler, fratrukket a-konto): Kr 6 081,26,-
- * Vannmålerleie: Kr 500,-
- * Avløp, årsabonnement: Kr 5 050,-
- * Avløp, (etter måler, fratrukket a-konto): Kr 6 081,26,-

- * Renovasjon hushold: Kr 5 565,-
- * Eiendomsskatt: Kr 3 695,-
- * Feiing- og tilsyn: Kr 536,-

Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi primær

Kr 300 559

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 142 123

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover de kommunale avgiftene, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett m.m.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 33 i Engerdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Dokumentnr: 900219, tinglyst 01.08.1930: Rettsbok - Bestemmelse om beiterett.

Kontakt megler for kopi av dokumentet.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen.

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 av første etasje og fasade av bolig datert 05.01.1980. I disse byggetegningene er dagens gang i første etasje definert som kjøkken, og dagens kjøkken er definert som soverom. Det er mottatt nyere byggetegninger av fasaden datert 03.06.2002.

Det er ikke mottatt byggetegninger av garasjen. I følge matrikelbrev fra kommunen ble rammetillatelse gitt 04.08.2006, og igangsettingstillatelse gitt 04.09.2006. Man har ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse (delareal: 1 092 m²), landbrusformål (delareal: 41 m²) og veg (delareal: 94 m²). Reguleringsplan for "Reguleringsplan for Engerdal sentrum", trådt i kraft 21.03.2013.

Kommuneplanens arealdel 2012-2026, trådt i kraft 29.04.2014 med formål at reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

1 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

42 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

43 740 (Omkostninger totalt)

58 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

61 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 743 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 758 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 761 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 43 740

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg

av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fast provisjon på kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visningshonorar (kr 3.000,- per stykk), markedsplan (kr 21.750,-) samt innhenting av opplysninger, grunnbok, tinglyste dokumenter og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 12.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig og ansvarlig megler

Åste Christine Gjermunds
Eiendomsmegler
aste.gjermunds@aktiv.no
Tlf: 941 78 482

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

Salgsoppgavedato

05.10.2024

Velkommen!





Boligen har en fin entré, med plass for oppheng av tøy og åpen adkomst inn til gang, stue og kjøkken.



Gangen innenfor entréen er romslig, og er utstyrt med en praktisk og romslig skyvedørgarderobe. I enden av gangen er det en terrassedør som fører til den sørvendte terrassen og hagen. En fin planløsning med store åpninger.



I senere tid er det utført vesentlige overflateoppgraderinger i fine farger og materialvalg.



Boligen har et trivelig og pent kjøkken med god plass for spisegruppe. Kjøkkenet har laminerte fronter, skrog og benkeplater, og et praktisk kjølehjørne. Samtlige hvitevarer medfølger.



Et fint sted å innta frokosten eller et bedre måltid mens man ser ut på den koselige hagen.







Boligen har en romslig stue med god plass for sittegruppe og andre møbler. Det ble montert varmepumpe i 2016, som sørger for en jevn varme.



I stuen står det også en flott peisovn med glassdør, som bidrar til ekstra hygge og varme på de kjølige dagene.









Når du kommer opp trappa møtes du av en fin gang med downlight i himling. Som nede i første etasje er det malt med fine og gjennomgående farger som kler boligen godt.

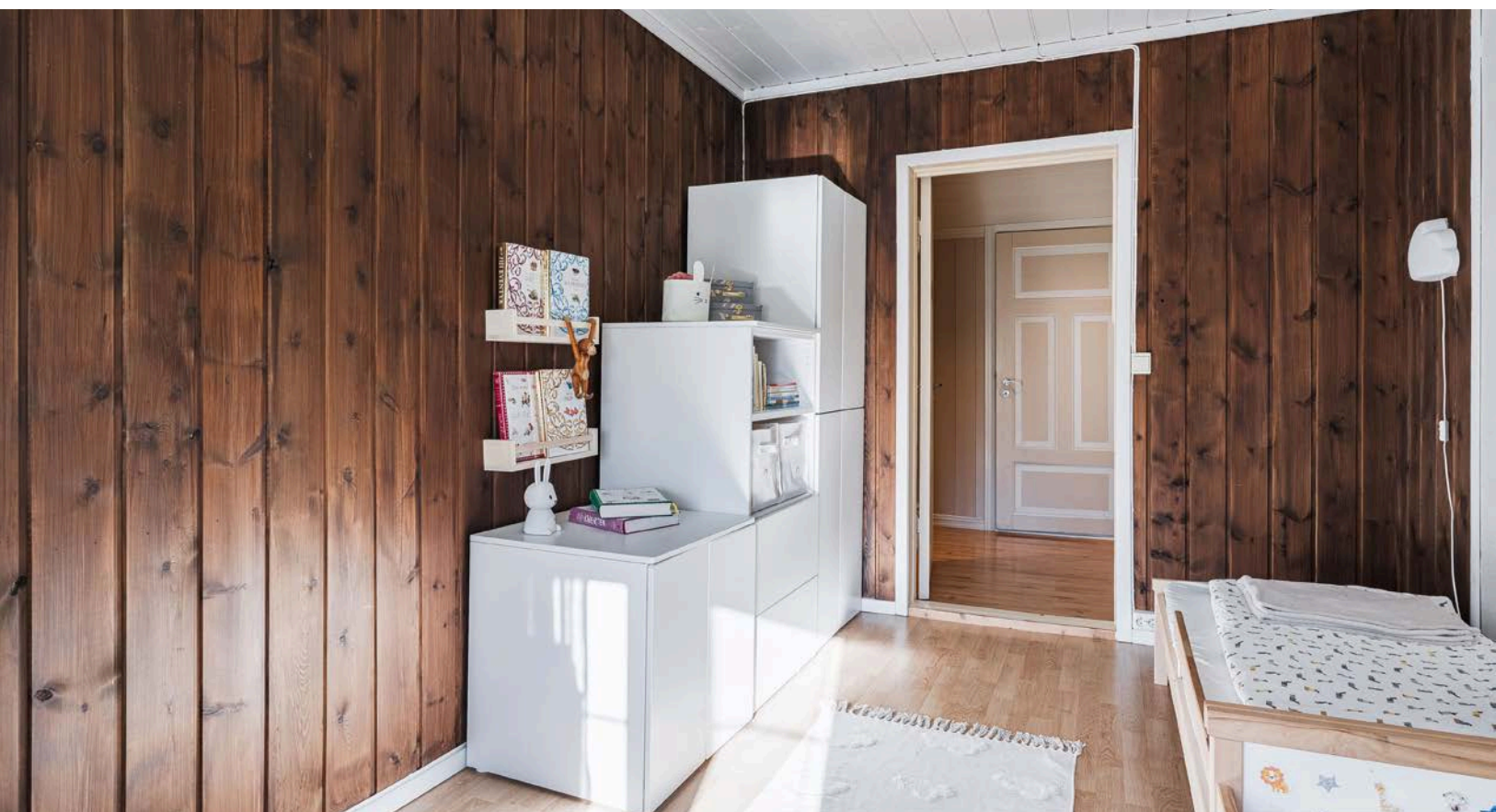


Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, er vendt mot nord og har utgang til en egen, overbygd veranda.



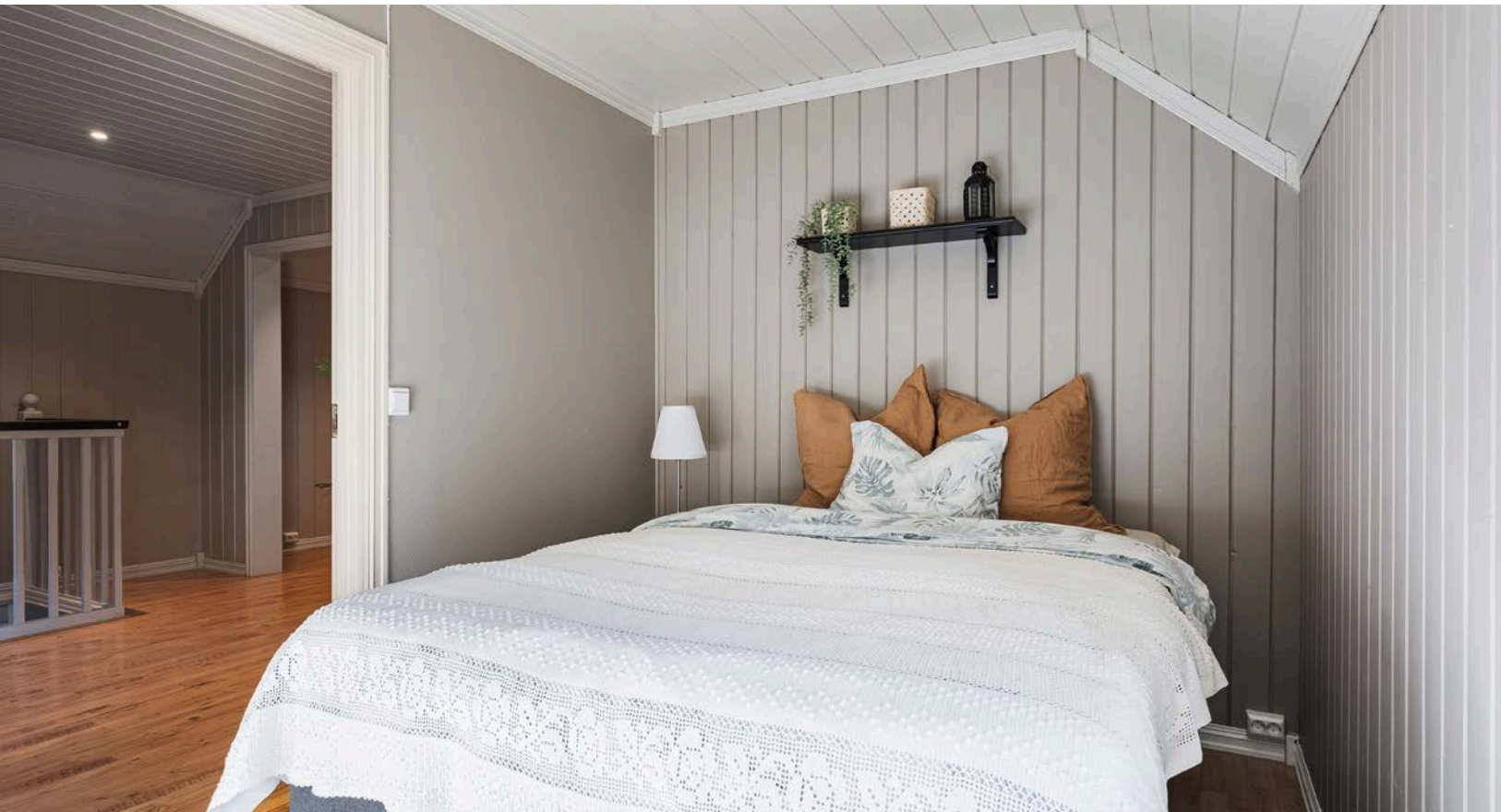


Det andre soverommet er beiset i en lun og fin farge, og ligger rett over gangen for hovedsoverommet.



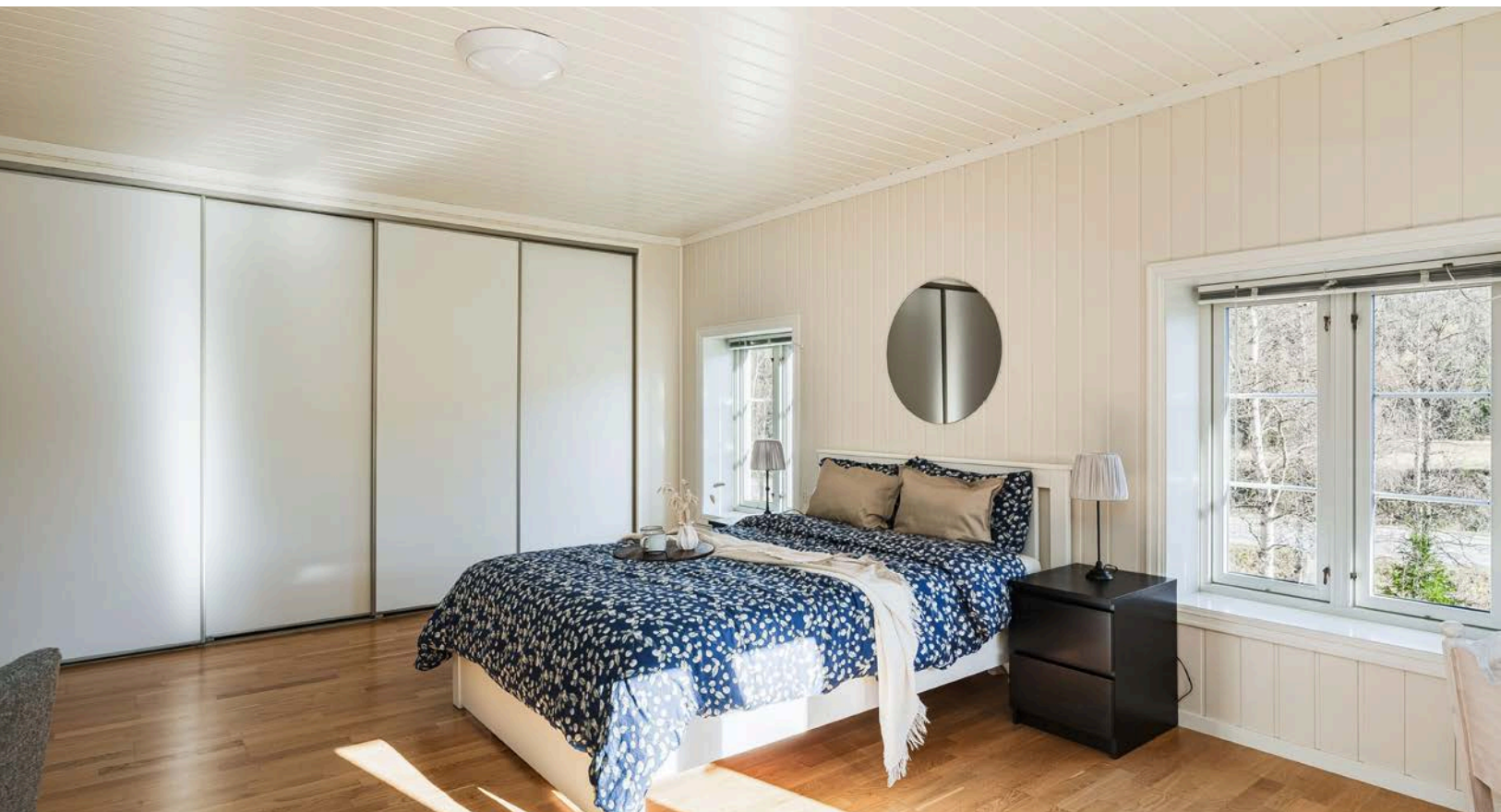


Det tredje soverommet har også god plass til dobbeltseng, og er malt i en behagelig og fin farge.

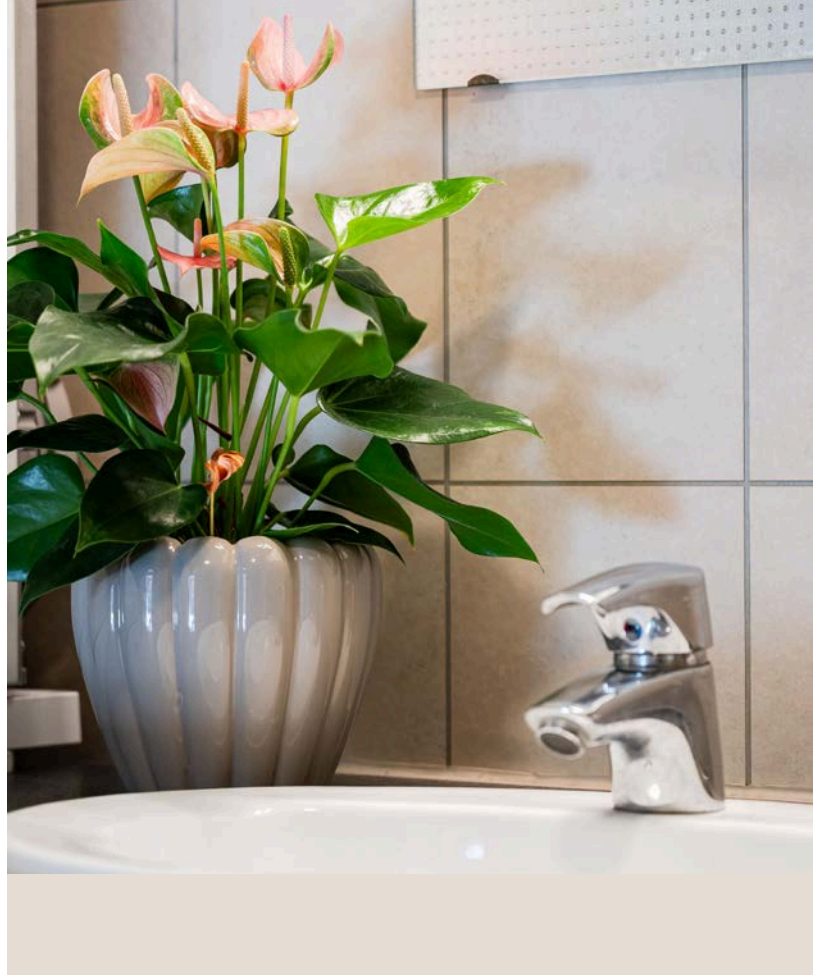




Det fjerde soverommet er stort, og har god plass til ønsket møblering. Rommet egner seg ekstra godt seg som en ekstra stue eller et ungdomsrom.







Badet ligger i tilknytning til entréen, og er innredet med servant nedfelt i benkeskap, overskap, belyst speil, frittstående toalett og dusjhjørne med innfellbare dører. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, og vifte på yttervegg.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Terrassen som har adkomst fra gangen i første etasje, ligger vendt mot sør og har levegg mot øst.



Flott hage opparbeidet med plen og noe beplantning, med god boltreplass for store og små.



Tomten som er på drygt 1,2 mål er pent opparbeidet med gruset gårdsplass, stor garasje, og en fin- og sørvendt hage innhegnet med skigard - som lett kan nås via terrassedør ved kjøkken og stue.

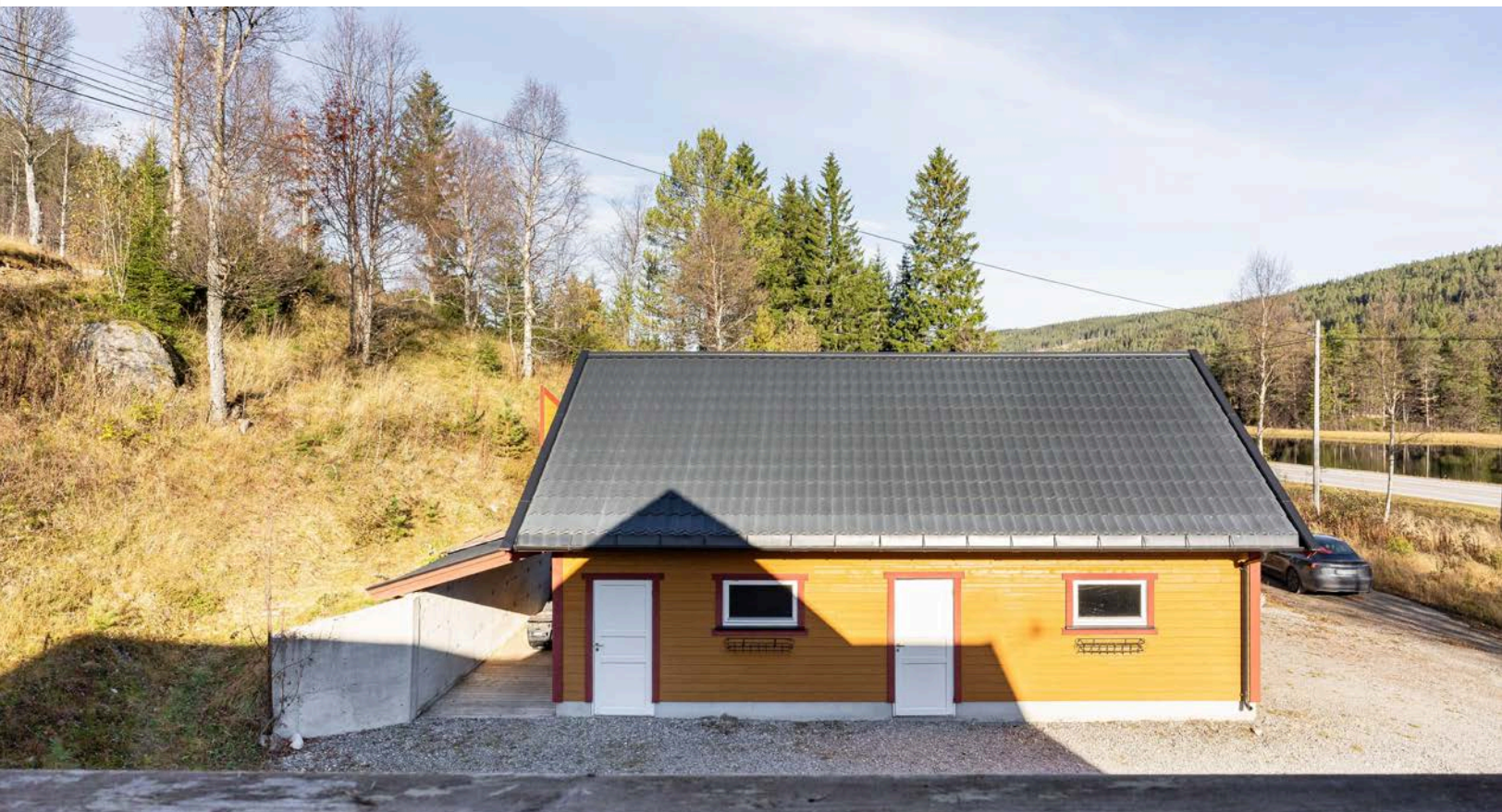


Boligen har en flott og spesiell utforming, og perfekt for deg som er på jakt etter noe helt spesielt! Legg merke til den fine skigarden som innhegner hagen - perfekt for deg som har hund eller barn.

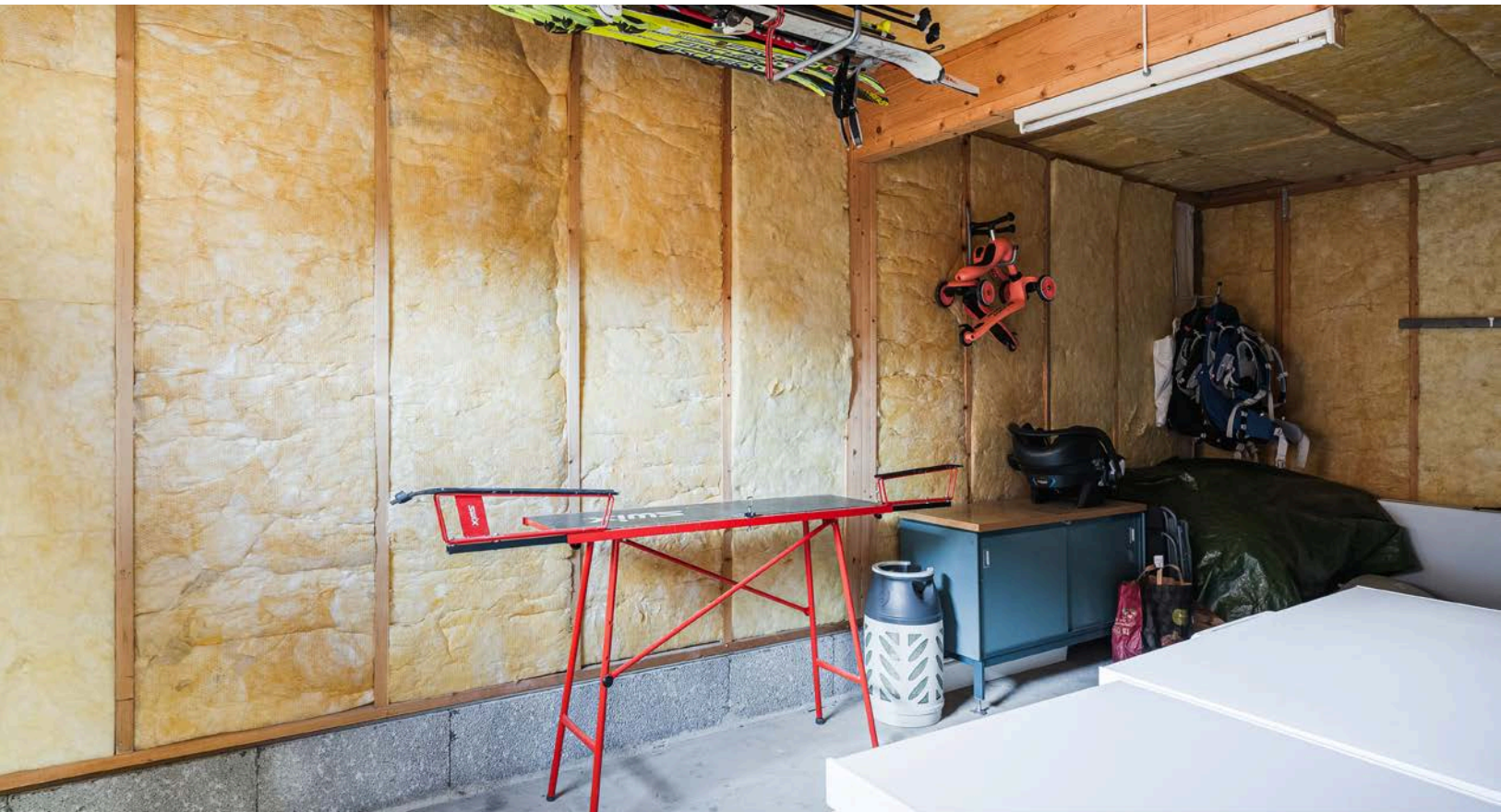
Garasje



På eiendommen står det oppført en romslig garasje, som er innredet med et stort gasjerom og masse lagringsplass.



På baksiden av garasjen er det satt opp tak for praktisk lagring av f.eks. snøfreser, spark eller sykkel.





Det er adkomst opp på loftsplanet til garasjen via lem på takoverbygget mot vest.



Loftsplanet har et stort, uinnredet rom med potensiale samt et bodrom innerst.



Et av rommene i garasjen benyttes i dag som treningsrom.

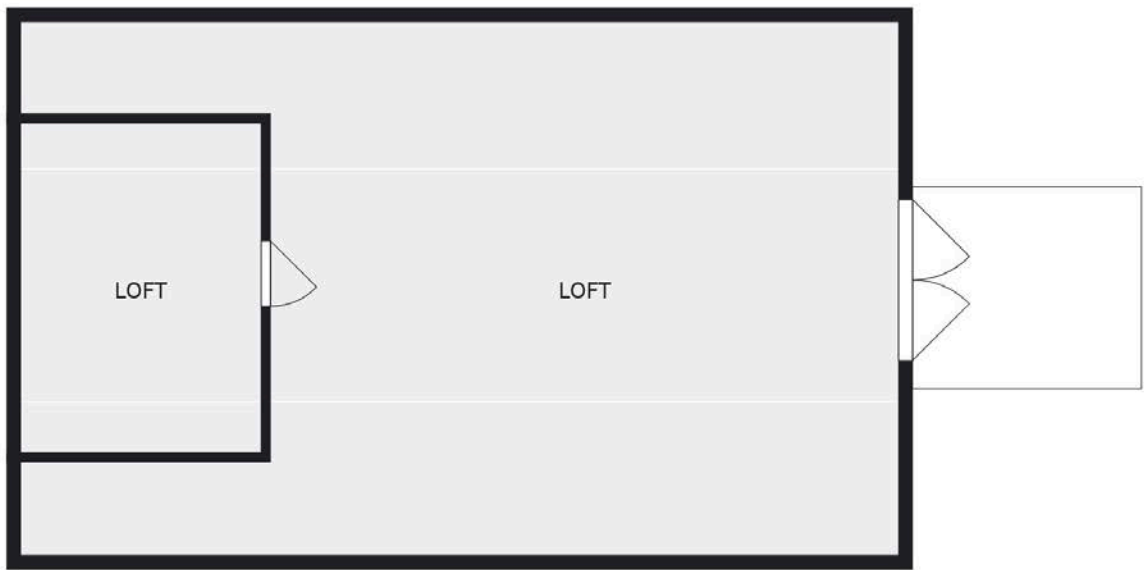


En av flere boder i garasjen.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Skolestadgrenda 1, 2440

🏠 ENGERDAL kommune

gnr. 14, bnr. 33

Markedsverdi

1 850 000

Areal (BRA): Enebolig 152 m², Garasje 77 m²



Befaringsdato: 23.02.2024

Rapportdato: 04.03.2024

Oppdragsnr.: 20243-1895

Referansenummer: KA9042

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Roger Furuseth

Vår ref: Kai Arild Bråten



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Byggtakst Elverum AS

Byggtakst Elverum er et erfarent takstfirma som blant annet tilbyr tilstandsrapporter, brannskjønn, verditakster, energimerking, termografering og tetthetskontroll.

Firmaet ble opprettet i 2006, og vi er i dag 7 ansatte. Vi har Sentral Godkjenning for ansvarsrett innen: søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende. Vi er godkjente termografører (ITC), og medlem av Norsk Takst. Vi er sertifiserte i Norsk Takst samt at vi har DNV GL (Veritas) og TRV (TEGoVA) sertifisering. I tillegg er vi autoriserte for prøvetagning av innemiljø (Eurofins), som innebærer kontroll av luftkvaliteten. Med andre ord: Vi kan det vi driver med, og du skal føle deg trygg når du bestiller tjenester hos oss. Våre kunder er private, forsikringsselskaper, advokater (eierskiftesaker) og entreprenører (termografering og tetthetsprøving). Byggtakst Elverum tilbyr rask levering og konkurransedyktige priser. Vårt primære arbeidsområde er Hedmark og Oppland, men tar oppdrag i hele landet.

Rapportansvarlig

Knut Roger Furuseth
Uavhengig Takstingeniør
knut@byggtakstelverum.no
918 40 445



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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, anneks, 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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

Enebolig - Byggeår: 1862

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er vurdert fra bakkenivå.
Saltakskonstruksjon teknet med metallplater, opplyst tekkeår 2013 ved salgsoppgave fra 2021. Undertak som stålplater fra byggeåret. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag. Takflaten var snøtildekket ved befaringen.
Påforet laftetømmer med utvendig liggende kledning og innvendig panel. Ingen opplysninger vedr isolering. Fasader uten etablert lufting. Lusinger/musebånd kunne ikke påvises. Opplyst siste utvendige overflatebehandling fra 2015 ved salgsoppgave fra 2021.
Åpen terrasseplattning ved 1.etasje mot sør, opplyst fra 2013 ved tidligere salgsoppgave. Påvist fundamentert på støpte pilarer, ukjent vedr frostsikring. Gulv med impregnerte terrassebord. Plattingen var snøtildekket ved befaringen. Terrasser ved 1. og 2.etasje mot nord, ukjent alder. Terrasse ved 1.etasje tilknyttet inngangsparti. Takoverbygg understøttet av stolper og dragere. Gulv med impregnerte terrassebord, beiset rekkverk. Ukjent vedr fundamentering. Tretrapp som inngangstrapp til terreng, trapp uten rekkverk. Terrassen og trappen var dels snøtildekket ved befaringen.

INNVENDIG

Innerdører med heltre eller formpressede dørblad, dører av blandet ukjent alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Bad

Baderom 1.etasje opplyst fra 2009. Gulv med belegget og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater og opp mot høy terskel. Vegger med våtromsplater. Himling med himlingsplater. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin/ tørketrommel. Mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg, tilluft med spalte under dørblad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1.etasje opplyst fra 2005 i tidligere tilstandsrapport. Innredning med laminerte fronter og skrog. Laminerte benkeplater. Veggflater over kjøkkenbenk med fliser og panel, overgang med mykfuge. Oppvaskkum i metall. Stekeovn, oppvaskmaskin og kjølehjørne. Ventilator med avkast via yttervegg. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt. Opplyst om kjøleaggregat fra 2018 med noe nedsatt funksjon for reguleringer ved salgsoppgave fra 2021.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Sikringskap med jordfeilautomater og måler plassert ved gang 2.etasje. 3-fase 230V anlegg med 40A hovedsikringer. Montert jordfeilbrytere. Opplyst montert overspenningsvern. Anlegg med alder fra ca 2012. I hovedsak skjult ledningsnett. Opplyst samsvarserklæring datert 02.08.2012 ved tidligere salgsoppgave. Funksjon og tilstand er vurdert av fagmann i senere tid.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplyst vannforsyning fra kommunalt nett. Inntaksledning med PE, stoppekran montert i kjeller med gulvsluk. Opplyst tilknyttet kommunalt avløpsnett. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast. Utvendige vann- og avløpsledninger fremstår av nyere alder. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	229 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	152 m ²
Totalpris	1 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig

ETASJE	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	SUM
	BRA-i	BRA-e	BRA-b	
1.Etasje	76	0	0	76
2.Etasje	76	0	0	76
Sum	152	0	0	
Sum BRA	152			

Garasje

ETASJE	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	SUM
	BRA-i	BRA-e	BRA-b	
1.Etasje	0	57	0	57
Loft	0	20	0	20
Sum	0	77	0	
Sum BRA	77			

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

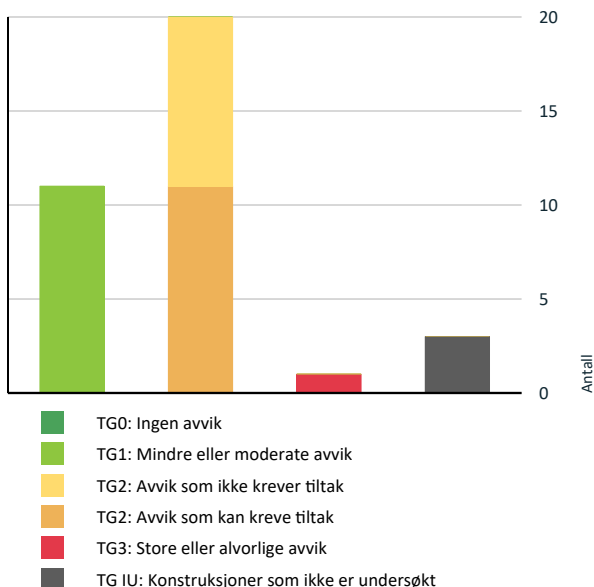
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

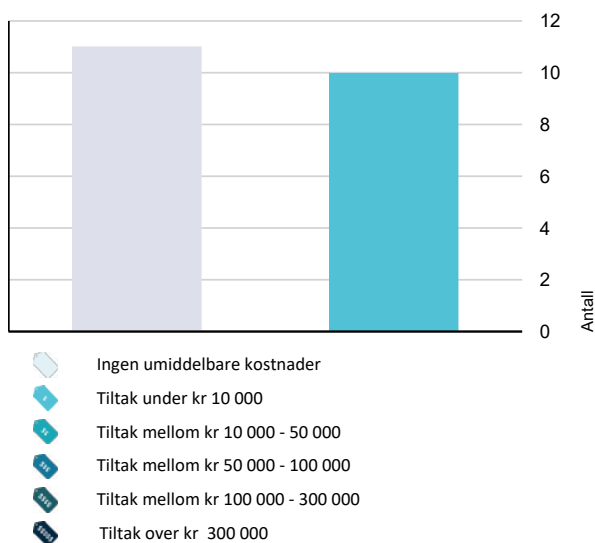
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert.
Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg.
Ingen opplysninger om utleieforhold, boret, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes evt av megler.
Det er ikke undersøkt dagens arealbruk i forhold til brukstillatelsen for eiendommen. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.
Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Naboeiendommer har adkomstveg over objektets tomt. Opplyst adkomst uten tinglyste veiretter.

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

Eiendommen ligger innenfor definert gul støysozoneområde i forhold til fylkesvei.

Brøytekostnader og vedlikeholdskostnader tilknyttet privat veiadkomst for flere boligeiendommer må påregnes. Ukjent om kostnadsnøkkel er utarbeidet til fordeling av brøyte- og vedlikeholdsutgiftene.
Ingen opplysninger om tinglyst veirett.

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetssone for flom (NVE Atlas).

På befaringsdagen var det snøtildekket tak, terrasse og uteområder som begrenset den utvendige befaringen.

Ingen opplysninger om SEFRAK-registreringer eller verneverdige bygninger ved Kartverket.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)


TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** [Gå til side](#)


 **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Kryp Kjeller** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

 **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)


 **Tomteforhold > Andre tomteforhold** [Gå til side](#)

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

 **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

 **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

 **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1862

Kommentar
Opplyst byggeår 1862

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1924	Påbygg	Opplyst påbygg 2.etasje fra 1924
1950	Modernisering	Opplyst om rehabiliteringer fra 1950
2000	Modernisering	Opplyst om rehabiliteringer fra 2000
2016	Modernisering	Opplyst om rehabiliteringer fra 2016 til 2019
2021	Modernisering	Opplyst om rehabiliteringer fra 2021

UTVENDIG

Taktekking

Taket er vurdert fra bakkenivå. Saltakskonstruksjon teknet med metallplater, opplyst tekkeår 2013 ved salgsoppgave fra 2021. Undertak som stålplater fra byggeåret. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag. Takflaten var snøtildekket ved befaringen.

Årstall: 2013 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplyst i tidligere tilstandsrapport.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Ingen påviste tegn til skader eller lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

! TG 2 Nedløp og beslag

Helbeslått pipe over tak. Isbord med metallbeslag. Montert stigebrunn til pipe. Renner og nedløp i metall, opplyst renner/nedløp fra 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Snøfangere bør monteres for personsikring ved gangsoner. Ytterligere kontroll bør utføres ved snøfritt tak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Veggkonstruksjon

Påforet laftetømmer med utvendig liggende kledning og innvendig panel. Ingen opplysninger vedr isolering. Fasader uten etablert lufting. Lusinger/musebånd kunne ikke påvises. Opplyst siste utvendige overflatebehandling fra 2015 ved salgsoppgave fra 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Musebånd/lusing må etableres.

Tett utførelse uten påviste følgeskader, forholdet bør sjekkes jevnlig. Kostnadsestimat for etablering av musesikring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltakskonstruksjon med kaldtloft, uklassifisert skurlast, sperreløsning. Adkomst til loft via himlingsluke i 2.etasje, luke med stige. Himlinger isolert sagflis eller mineralull, ukjent løsning for dampspørre i himling. Ventilering av loft via uttetheter i konstruksjon, ved underkledninger raft, spalter og ventiler i gavl.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Sagflisisolering/ mineralull med noe lav isolasjonsevne. Ujevn sagflisstykkelse. Uten gangbaner for inspeksjon. Begrenset besiktigelse av kaldtloft fra luke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Gangbane for inspeksjon av kaldtloft bør etableres. Ingen synlige tegn eller opplysninger om kondensproblematikk. Kaldtloftet bør besiktiges i sin helhet. Ytterligere ventilering bør vurderes av fagmann grunnet konflikt med varmluftslekkasjer og fare for kondensproblematikk. Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning. Etterisolering av loftet anbefales.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass av blandet alder, opplyst vinduer fra 2007 og 2015 ved salgsoppgave fra 2021. Vannbrett med beslag.

Årstill: 2007 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplyst i tidligere tilstandsrapport.

TG 2 Dører

Laminert ytterdør og terrassedør med glassfelt, dører av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Ytterdør med noe justeringsbehov av åpningsmekanisme.. Tettelister har mistet noe tettefunksjon.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Dører med noe justeringsbehov. Tettelister bør byttes ved dører, mistet noe tettefunksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Åpen terrasseplattning ved 1.etasje mot sør, opplyst fra 2013 ved tidligere salgsoppgave. Påvist fundamentert på støpte pilarer, ukjent vedr frostsikring. Gulv med impregnerte terrassebord. Plattingen var snøtildekket ved befaringen.

Årstill: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasser ved 1. og 2.etasje mot nord, ukjent alder. Terrasse ved 1.etasje tilknyttet inngangsparti. Takoverbygg understøttet av stolper og dragere. Gulv med impregnerte terrassebord, beiset rekkverk. Ukjent vedr fundamentering. Tretrapp som inngangstrapp til terreng, trapp uten rekkverk. Terrassen og trappen var dels snøtildekket ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

For lavt rekkverk ved terrasser (krav byggeår 0,9 m, dagens krav 1,0 m). Terrassen var dels snøtildekket ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Terrasserekker må heves. Rekkverk anbefales montert ved trapp.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater med laminat, vinylbelegg og parkett. Vegger med malte MDF og malt panel. Himlinger med malt panel, malte plater og himlingsplater. Overflater/behandlinger hovedsakelig fra 2005, opplyst gulv 1.etasje fra 2019 ved salgsoppgave fra 2021.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mot kjeller/kryperom og mot 2.etasje med trebjelkelag, ukjent vedr isolering. Påstøp ved badrom.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjeller fremstår i hovedsak fra byggeåret samt påvirket av noe langtidsnedbøyninger, setninger eller telehiv.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales gjennomført radonmålinger. Evt tiltak må vurderes etter gjennomførte målinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

! TG 2 Pipe og ildsted

Innvendig ett-løps gråsteinspipe med luftekanal. Helbeslått pipe over tak. Opplyst at pipen er rehabilitert fra kaldtloft til over tak. Brannmur og pipevanger med malt teglforblending i stue. For øvrig synlige pipevanger og brannmurer pusset og malt. Sotluke i stue. Tilknyttet peisovn i stue, brannsikring med glassplate mot gulv. Toppmontert røkgassrør med feieluke. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Brannsikring mot gulv under sotluke må monteres. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 3 Rom Under Terreng

Kjeller uten etablerte risikokonstruksjoner ved gulv og vegger. Gulv med betong, vegger med betong. Himling med bordkledning. Mangelfull ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Viktig med jevnlig tilsyn av kjeller for å følge med på utviklingen. Ventilering kan med fordel forbedres ved etablering av flere veggventiler.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Kryp Kjeller

Kryp kjeller under mestedelen av bygningen. Kryperom uten inspeksjonsmulighet. Enkelte ventiler. Kryp kjeller vurderes på generelt grunnlag som risikokonstruksjoner forbundet med rom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele kryp kjelleren.
- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller.

Kryperom uten tilkomst for å vurdere rommet mellom det nederste bjelkelaget og bakken (kryp kjeller). Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjeller på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid.

Konsekvens/tiltak

- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.
- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til kryp kjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.
- Bedre ventilering må etableres.

Kryp kjeller vurderes på generelt grunnlag som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens. Tilkost til lukket kryperom bør etableres. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor kryp kjelleren under befaringen, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Jevnlige kontroll av kryp kjellere anbefales. Det må forutsettes fuktmiljø ved kryp kjellere tilsvarende det som er påvist ved kjeller, skader kan dermed ikke utelukkes. Flere ventiler i grunnmur anbefales, anbefalt 1-2 luker pr 20 m² kryp kjeller. Kostnadsestimat for ytterligere undersøkelser, fortrinnsvis med bistand fra fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp mellom etasjer, trapp av ukjent alder. Rekkverk med håndløper i trappeløp samt rekkverkssikring mot trappeløpet ved 2. etasje. Uten håndløper på vegg. Lukkede opptrinn. Trappetrinn med malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Utbedringsbehov med montering av håndløper.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Innvendige dører

Innerdører med heltre eller formpressede dørbblad, dører av blandet ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører med justeringsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom 1. etasje opplyst fra 2009. Gulv med belegget og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater og opp mot høy terskel. Vegger med våtromsplater. Himling med himlingsplater. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin/ tørketrommel. Mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg, tilluft med spalte under dørbblad.

Årstall: 2009

Tilstandsrapport

Kilde: Andre opplysninger: Opplyst i tidligere tilstandsrapport.



1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beleggsoppbrett bak veggplater og opp mot høy terskel. Vegger med våtromsplater. Himling med himlingsplater.

Årstall: 2009 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplyst i tidligere tilstandsrapport.

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulv med belegg og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater og opp mot høy terskel. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra sluk til gulv foran terskel ble målt til ca 25 mm, utførelsen fremstår å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift med tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall etter TEK97 med krav 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket (tilsvarer 16 mm). Oppbrett vinylbelegg med ca 50mm mot døråpning.

Årstall: 2009 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplyst i tidligere tilstandsrapport.

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvflate med belegg og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater og opp mot høy terskel. Vegger med våtromsplater. Belegg ført under klemring mot slukpotte, belegg kunne ikke påvises under klemring.

Årstall: 2009 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplyst i tidligere tilstandsrapport.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Belegg kunne ikke påvises under klemring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrommet synes å ha fungert i 15 år uten tegn til skader, men tilstanden bør overvåkes. Dusjkabinett kan evt vurderes hvis nødvendig. Ingen tiltak som anses prekært. Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med WC, servant i innredning og dusjhjørne med glassdører. Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.

Årstall: 2009 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplyst i tidligere tilstandsrapport.

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på yttervegg, tilluft med spalte under dørblad.

Årstall: 2009 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplyst i tidligere tilstandsrapport.

1.ETASJE > BAD

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Dusjone med beliggenhet mot yttervegger i av laftetømmer. Hulltaking er ikke fysisk mulig. Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

Årstall: 1862 **Kilde:** Andre opplysninger

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkken 1.etasje opplyst fra 2005 i tidligere tilstandsrapport. Innredning med laminerte fronter og skrog. Laminerte benkeplater. Veggflater over kjøkkenbenk med fliser og panel, overgang med mykfuge. Oppvaskkum i metall. Stekeovn, oppvaskmaskin og kjølehjørne. Ventilator med avkast via yttervegg. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt. Opplyst om kjøleaggregat fra 2018 med noe nedsatt funksjon for reguleringer ved salgsoppgave fra 2021.

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplyst i tidligere tilstandsrapport.

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Ventilator over komfyrplass, ventilator fremstår som utført med avkast via yttervegg.

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplyst i tidligere tilstandsrapport.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Vanninntak med PE. Inntak med stoppekran og vannmåler i kjellerrom. Forbruksvann med rør-i-rørsystem. Åpne fordelerstokker plassert i kjeller, kjellerrom med gulvbrønn opplyst med drenasje til grunn. Noen åpne Cu-installasjoner. Opplyst ved tidligere salgsoppgave om røropplegg med PEX fra 2005 og 2009. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

TO 1 Avløpsrør

Synlig røropplegg avløp med PP- eller PVC-plast. Bunnledninger fremstår som utført med PP eller PVC. Durgo avløpsventil montert på bad. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

TO 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon ved kjøkken og bad. For øvrig naturlig ventilasjon med enkelte veggventiler og spalventiler vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Begrenset ventilasjon med enkelte veggventiler og spalventiler vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Varmtvannstank

Bereder tilkoblet koblingsboks. Bereder fra 2005 på ca 200 liter plassert i kjellerrom, kjellerrom med gulvbrønn opplyst med drenasje til grunn. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplyst i tidligere tilstandsrapport.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereder tilkoblet koblingsboks. Eldre bereder, ingen opplysninger om feil/mangler. Beredere anbefales utskiftet etter 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Andre tiltak:

Det anbefales bereder med fast montering og sikkerhetsbryter. Utskiftning av bereder bør vurderes grunnet elde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med jordfeilautomater og måler plassert ved gang 2.etasje. 3-fase 230V anlegg med 40A hovedsikringer. Montert jordfeilbrytere. Opplyst montert overspenningsvern. Anlegg med alder fra ca 2012. I hovedsak skjult ledningsnett. Opplyst samsvarserklæring datert 02.08.2012 ved tidligere salgsoppgave. Funksjon og tilstand er vurdert av fagmann i senere tid.

1. 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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2012 Opplyst om oppgraderinger fra 2012, for øvrig ingen opplysninger.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Opplyst av eier benyttet autorisert installatør. Samsvarserklæringer må fremlegges.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæringer må fremlegges.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- 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 ofte at sikringene løses ut?
Nei Ingen opplysninger om sikringer som løser ut.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 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

Inntak og sikringsskap

- 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 Det anbefales elsjekk av autorisert installatør. Det anbefales elsjekk hvert 5.år. Samsvarserklæringer må fremlegges.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Enebolig med en boenhet.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Røykvarsler ble ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen fremstår bestående av morenemasser med innslag av siltige masser.

TG2 Drenering

Tilstandsrapport

Byggegrøp fremstår som utført uten etablert dreneringssystem. Ingen synlige utvendige fuksikringer ved grunnmurer. Takvann ført til terreng evt internt overvannnett.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren. Vann fra alle nedløp anbefales ført vekk fra bygningskroppen. Tilstanden ved kjelleren bør følges opp. Kostnader for evt ny drenering er ikke medtatt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ukjent vedr evt såler under grunnmurer og vedr frostsikring av fundamenter. Grunnmurer fremstår utført i betong, murer utvendig slemmet. Støpt kjellergulv. Begrenset besiktigelse grunnet snøforhold, utilgjengelige krypkjellere, plattinger, terrasser, trapper etc som tildekker grunnmurer. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat kun for utbedringer av sprekker/riss.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flatt terreng ved deler av synlige grunnmurer. Terreng skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur. Snøtildekket terreng.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Ingen informasjon om tidligere flomskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Opplyst vannforsyning fra kommunalt nett. Inntaksledning med PE, stoppekran montert i kjeller med gulvsluk. Opplyst tilknyttet kommunalt avløpsnett. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast. Utvendige vann- og avløpsledninger fremstår av nyere alder. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpsystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Andre tomteforhold

Eiendommen ligger innenfor definert gult støysoneområde i forhold til fylkesvei.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eiendommen ligger innenfor definert gult støysoneområde i forhold til fylkesvei. Ukjent om det er utført bygningsmessige tiltak for støyreduksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ukjent om det er foretatt støymålinger. Evt tiltak kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje og lager

Byggeår

2009

Kommentar

Opplyst byggeår 2009 ved Eiendomsverdi ,
opplyst igangsatt 2006

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse
under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje med 1.etasje og loftsrom. 1.etasje med garasje og 3 boder, loftetasje med en isolert bod og uinnredet kaldtloft. Takoverbygg som adkomst til loftetasje. Opplyst byggeår 2009 i Eiendomsverdi.

Fundamentert med betongplate, mursokkel av Lecablokk. Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledning. Opplyst yttervegger uten vindsperre. Innvendig yttervegger dels med eksponert isolasjon og dels med bordkledning.

Himling 1.etasje med bordkledning ved en bod, for øvrig åpne himlinger. 2 vinduer og 2 dører. Slagport til loft. Bred leddport med automatikk. Saltak tekket med metallplater, uten snøfangere. Renner og nedløp av metall. Innlagt strøm. Montert 3-faset uttak ved utvendig fasade mot nord.

Usikkerhet om dampsperre ved innvendig kledde yttervegger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

152 m²/152 m²

Enebolig: Bod, Stue, Kjøkken, Bad, Vindfang, 2 Gang, 2 Trapperom, Kott, 4 Soverom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 77 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 850 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi	Markedsverdi	1 850 000
Kr 2 900 000		
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.		
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Konklusjon markedsverdi	1 850 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et fredelig område med spredt eneboligbebyggelse og med forholdsvis liten omsetning av eiendommer, dog tidvis noe trafikkstøy. Det har vært sprikende priser på de omsatte eiendommene og ingen direkte sammenlignbare salg. Sterk prisstigning siste år for materialer. Teknisk verdi anses dels være veiledende for markedsverdien. Denne boligen burde være attraktiv både på grunn av beliggenheten og slik den fremstår.

Eiendommen vurderes som et kurant panteobjekt.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kopparleden 765 ,2443 DREVSJØ 171 m ² 1947 4 sov	23-02-2023	1 950 000	1 850 000	0	1 850 000	10 819
2 Engerdalsveien 2127 ,2440 ENGERDAL 92 m ² 1948 0 sov	28-01-2020	1 250 000	900 000	0	900 000	9 783
3 Sundveien 572 ,2440 ENGERDAL 118 m ² 1954 4 sov	06-05-2020	1 250 000	1 120 000	0	1 120 000	9 492
4 Skolestadgrenda 2 ,2440 ENGERDAL 159 m ² 1862 5 sov	15-10-2020	1 550 000	1 450 000	0	1 450 000	9 119
5 Sundveien 743 ,2440 ENGERDAL 122 m ² 1960 2 sov	15-03-2022	890 000	740 000	0	740 000	6 066

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader		
Vann og avløp (stipulert)	Kr.	6 000
Eiendomsskatt (stipulert)	Kr.	4 800
Forsikring (stipulert)	Kr.	7 200
Feieravgift (stipulert)	Kr.	600
Renovasjon (stipulert)	Kr.	2 400
Snøbrøyting (stipulert) Veivedlikehold (stipulert)	Kr.	3 600
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	24 500
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 350 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	300 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 650 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 900 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan. Areal måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Hva er måleverdig areal?

Areal 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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Kjeller						2
1.Etasje	76			76	28	
2.Etasje	76			76	7	
SUM	152				35	2
SUM BRA	152					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod		
1.Etasje	Stue , Kjøkken , Bad , Vindfang , Gang , Trapperom , Kott		
2.Etasje	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang , Trapperom		

Kommentar

Enebolig med 1½ etasje og liten kjeller. Intern trappeforbindelse mellom etasjer og til kjeller. Kjeller med innvendig adkomst.

Overbygget inngangsparti. Terrasse ved 1.etasje med adkomst via stue og terreng.

Bolig med fullt bruksareal for 1. og 2.etasje. Kjellerrom uten måleverdig areal grunnet lav himlingshøyde (< 1,9 m).. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft og krypkjeller uten måleverdige areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Dokumentasjon for håndverkertjenester siste 5 år er ikke fremlagt.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

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

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1.Etasje		57		57		
Loft		20		20		
SUM		77				
SUM BRA	77					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje , Bod , Bod 2, Bod 3	
Loft		Bod , Uinnredet loft	

Kommentar

Frittstående garasje med 1etasje og loftsrom som eksternt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	151	1
Garasje	0	77

Kommentar

Enebolig

Enebolig med 1½ etasje og liten kjeller. Intern trappeforbindelse mellom etasjer og til kjeller. Kjeller med innvendig adkomst. Overbygget inngangsparti. Terrasse ved 1.etasje med adkomst via stue og terreng.

Bolig med fullt bruksareal for 1. og 2.etasje. Kjellerrom uten måleverdig areal grunnet lav himlingshøyde (< 1,9 m).. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kott i 1.etasje med sekundært bruksareal. Kaldtloft og krypkjeller uten måleverdige areal.

Garasje

Frittstående garasje med 1etasje og loftsrom. Sekundære bruksareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2024	Knut Roger Furuseth	Takstingeniør
	Hans Tronsvang Østmo	Rekvirent
	Kai Arild Bråten	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3425 ENGERDAL	14	33		0	1226.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skolestadgrenda 1

Hjemmelshaver

Vig Eline, Østmo Hans Tronsvang

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen med beliggenhet ved sentrum nord i Engerdal kommune. Ca 250m til Engerdal sentrum med post og dagligvare, ca 7 km til skole og ca 1 km til barnehage. Utsikt mot øst, noe støy fra vei.

Adkomstvei

Adkomst fra RV26 til gruset felles privat adkomstvei med flere eiendommer, adkomstveien til flere eiendommer over denne eiendommen.

Tilknytning vann

Opplyst eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Opplyst eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger.

Underlagt reguleringsplan for Engerdal sentrum fra 2013, planid 20110300.

Opplyst tillatt bolig i 2 etasjer og maksimal utnyttelse med BYA 20 %. Reguleringsbestemmelser er for øvrig ikke undersøkt.

Om tomten

Etablert plen med noe beplanting, for øvrig med naturtomt med stedbundet vegetasjon. I hovedsak flat tomt med skrå partier. Parkering for flere biler ved tunområdet, adkomstveien til flere eiendommer over denne eiendommen. Overbygget inngangsparti mot nord i tillegg plattformkonstruksjoner mot sør. Frittstående garasje. Snøtildekket tomt ved befaringen.

Tinglyste/andre forhold

Naboeiendommer har adkomstveg over objektets tomt. Opplyst adkomst uten tinglyste veiretter.

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

Eiendommen ligger innenfor definert gul støysoneområde i forhold til fylkesvei.

Brøytekostnader og vedlikeholdskostnader tilknyttet privat veiadkomst for flere boligeiendommer må påregnes. Ukjent om kostnadsnøkkel er utarbeidet til fordeling av brøyte- og vedlikeholdsutgiftene. Ingen opplysninger om tinglyst veirett.

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetssone for flom (NVE Atlas).

På befaringsdagen var det snøtildekket tak, terrasse og uteområder som begrenset den utvendige befaringen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	23.02.2024	Egenerklæring fra rekvirent datert 23.02.2024. Vurdert ved rapporten.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 bygningssakkyndiges 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. Straks tiltak 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 dampspæren 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 elektrofaglig 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 fuktinnhold 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 nedsliting 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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.

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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 [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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/personvernerklæring/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/KA9042>

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.	
1211240400	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hans Tronsvang Østmo	Eline Vig
Gateadresse	
Skolestadgrenda 1	
Poststed	Postnr
ENGERDAL	2440
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Eika
Polise/avtalnr.	6878025

Document reference: 1211240400

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HTØ, EV

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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 skjeggkre 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 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
Beskrivelse
- 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
- 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

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

Beskrivelse

Utarbeidet en tilstandsrapport av boligen mars 2024

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211240400

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Østmo	8955e46e849704cfb2760e 1debee357d68359e79	02.10.2024 15:31:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

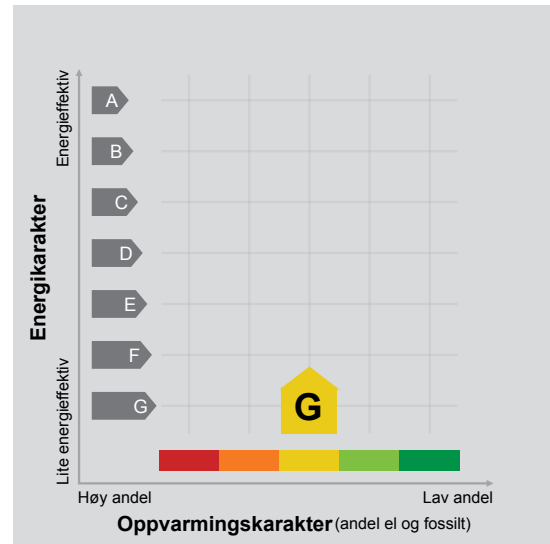
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eline Vig	53f8a17e6f72e040d3d3688 265756a6221b99775	02.10.2024 15:31:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240400

- 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>

ENERGIATTEST

Adresse	Skolestadgrenda 1
Postnummer	2440
Sted	ENGERDAL
Kommunenavn	Engerdal
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	33
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	154837167
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-33992
Dato	03.10.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


Nabolagsprofil

Skolestadgrenda 1

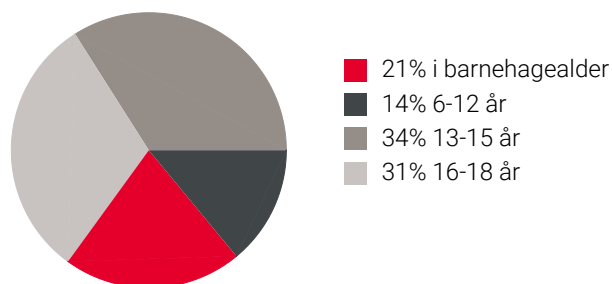
Offentlig transport

Engerdalstunet 4 min 
Linje 150 0.3 km

Skoler

Engerdal barne- og ungdomsskole (1-10 ... 7 min 
139 elever, 9 klasser 7.3 km

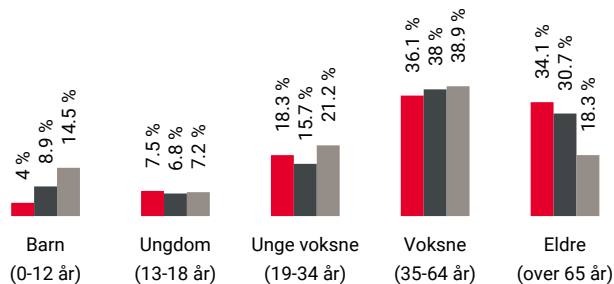
Aldersfordeling barn (0-18 år)






Sivilstand


		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
 Grunnkrets: Engerdal	252	153
 Kommune: Engerdal	1 253	884
 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager



Engerdal barnehage (2-5 år) 22 min 
15 barn 1.6 km



Dagligvare

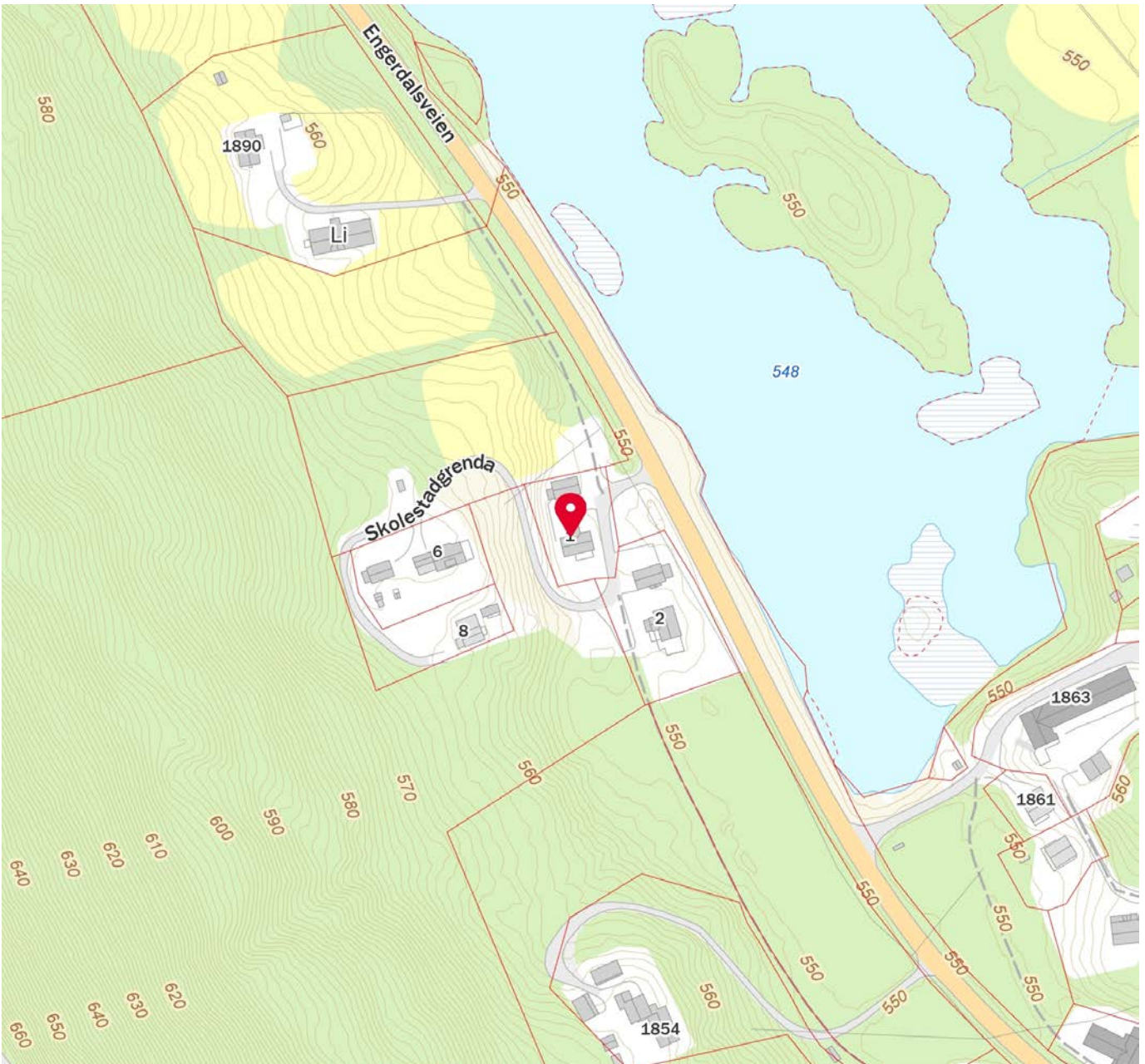
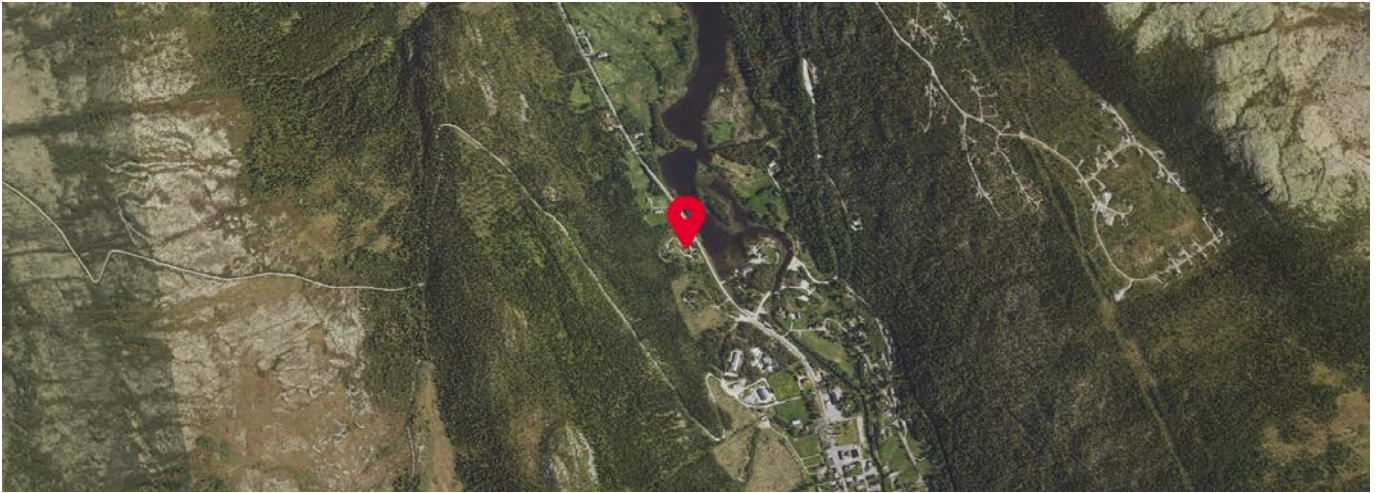
Coop Prix Engerdal 14 min 
Post i butikk, PostNord 1 km

Nærbutikken Engerdal 10 min 

Sport

 Engerdal fotballbane 3 min 
Fotball 2.4 km

 Engerdalssetra fotballbane 7 min 
Fotball 7.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik


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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Skolestadgrenda 1
2440 ENGERDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Åste Christine GjermundsTelefon: 941 78 482
E-post: aste.gjermunds@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre