



aktiv.

Ole Evenstads vei 1382, 2480 KOPPANG

Landlig eiendom med eldre enebolig over to plan og et uthus. Bygningsmasse med behov for total reovering! Nær Glomma.



Eiendomsmegler

Åste Christine Gjermunds

Mobil 941 78 482

E-post aste.gjermunds@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 500 000,-

Omkostn.: Kr 31 640,-

Total ink omk.: Kr 531 640,-

Årlig festeavgift: Kr 4 691,-

Selger: Hassan Saed Romi Al
Eboudi

Muna Abbas Al-Mosawi
Sajjad Hassan Al Eboudi

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1948

BRA-i/BRA Total: 109/109 m²

Tomtstr.: 1921.1 m²

Soverom: 3

Antall rom: 4

Gnr./bnr. Gnr. 10, bnr. 5

Oppdragsnr.: 1211240264

Ditt nye hjem?

Velkommen til Rasta og Ole Evenstads vei 1382!

En landlig eiendom bebygd med en eldre enebolig over to plan og et kondenabelt uthus på ca. 23m². Eiendommen ligger relativt åpent til med god utsikt over områdene rundt. Bygningsmassen bærer preg av manglende vedlikehold og totalt renovering/oppussing må påregnes.

Eiendommen ligger i et jord- og skogsbruksområde med spredt boligbebyggelse på Rasta i Stor-Elvdal kommune. Skogen byr på friområder med gode turmuligheter. Det er videre kort veg til Glomma med gode bade- og fiskemuligheter. Det er ca. 4,6 km til Evenstad stasjon med tog- og bussforbindelse og ca. 7 min biltur til nærmeste nærbutikk. Det er videre ca. 24 km fra Koppang med barnehage, skoler, butikker og treningssenter, samt ca. 36 km til Rena med de fleste tettstedstilbud.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	21
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 109 m²

BRA totalt: 109 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-i: 65 m² Entré, gang, stue, kjøkken, soverom, bad og toalettrom.

2. etasje: BRA-i: 44 m² Trappegang og to soverom.

Ikke målbare arealer

Areal i kjeller er ikke målbart pga takhøyde under 190cm, gulvareal 11 m². Deler av arealet i 2.etasje med skråtak og er under 190cm. Kaldtloft, overbygget inngangsparti og terrasse uten beregningsmessig areal. Frittstående uthus vurderes som ikke måleverdig på grunn av tilstand og er ikke medtatt ved arealoversikten. Uthus ca. 23 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1921.1 m²

Tomtebeskrivelse

Naturtomt med slakt hellende vestvendt terreng. Gressbevakst tun. Inngangsparti mot øst og terrasse mot sydvest.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 1 921,1m² og iht. bortfester har eiendommen et areal på 1 500m². Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning

eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføringer eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise 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.

Bortfester er Opplysningsvesenets fonds. Det er etablert festekontrakt for 99 år, gjeldende fra og med 01.07.1948. Årlig festeavgift utgjør kr. 4 500,-. Serviceavgift kan bli innført ved tilføring av ytterligere infrastruktur fra bortfester.

Ved eierskifte skal det tinglyses tillegg til festekontrakten. Bortfester skal godkjenne ny festehaver. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Gebyr for overføring av festekontrakten er kr. 4 600,-. Denne betales av kjøper. Naturtomt med slakt hellende vestvendt terreng. Gressbevokst tun. Inngangsparti mot øst og terrasse mot sydvest.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 1 921,1m² og iht. bortfester har eiendommen et areal på 1 500m². Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføringer eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise 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.

Bortfester er Opplysningsvesenets fonds. Det er etablert festekontrakt for 99 år, gjeldende fra og med 01.07.1948. Årlig festeavgift utgjør kr. 4 500,-. Serviceavgift kan bli innført ved tilføring av ytterligere infrastruktur fra bortfester.

Ved eierskifte skal det tinglyses tillegg til festekontrakten. Bortfester skal godkjenne ny festehaver. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Gebyr for overføring av festekontrakten er kr. 4 600,-. Denne betales av kjøper.

Årlig festeavgift

Kr 4 691

Festetid

99 år fra 01.07.1948.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at ved utløp/forlengelse av festeforholdet etter tomtfestelovens § 33, kan bortfester kreve at den årlige festeavgiften blir regulert en gang (såkalt engangsløft) slik at den svarer til 2 prosent

av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten.

Regulering av festeavgift

Neste ordinære regulering av festeavgift er i 2047 ved utløp av kontrakt. Regulering av festeavgiften skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Eventuell innløsning av festetomten skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser. Innløsningstidspunktet inntreer i henhold til kontraktens og tomtefestelovens bestemmelser. I tilfeller der fester ikke har en lov- eller kontraktsfestet rett til innløsning vil det normalt ikke bli gitt tilbud om innløsning. Eventuell innløsning vil skje etter en konkret vurdering og til markedspris. Eventuell innløsning av festetomten skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser. Innløsningstidspunktet inntreer i henhold til kontraktens og tomtefestelovens bestemmelser. I tilfeller der fester ikke har en lov- eller kontraktsfestet rett til innløsning vil det normalt ikke bli gitt tilbud om innløsning. Eventuell innløsning vil skje etter en konkret vurdering og til markedspris.

Festekontrakt datert

01.07.1948.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et jord- og skogsbruksområde med spredt boligbebyggelse på Rasta i Stor-Elvdal kommune. Eiendommen ligger relativt åpent til med god utsikt over områdene rundt. Skogen byr på friområder med gode turmuligheter. Det er videre kort veg til Glomma med gode bade- og fiskemuligheter. Det er ca. 4,6 km til Evenstad stasjon med tog- og bussforbindelse og ca. 7 min biltur til nærmeste nærbutikk. Det er videre ca. 24 km fra Koppang med barnehage, skoler, butikker og treningssenter, samt ca. 36 km til Rena med de fleste tettstedstilbud.

Bygningssakkyndig

Syversrud Takst AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Selveier enebolig oppført med kjeller og 1 / etasje. Grunn- og ringmurer i sparesteinsbetong. Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledningsbord. Etasjeskillere med trebjelkelag isolert med sagflis. Saltak tekket med shingel, ukjent byggeåret. Takkonstruksjon etablert med kaldtloft. Dører med malte finerte dørbblad, vinduer hovedsaklig med varevinduer. Dører og vinduer fra opprinnelig byggeår. Renner og nedløp i metall. Helbeslåtte piper over tak. Ildsteder tilknyttet teglpiper.

Konstruksjon isolert med mineralull. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen.

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

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

* Grunnmur og fundament: Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Pussbehandling med noe pussavflassing, muggroser og saltutslag på innvendige overflater. Utvendige grunn- og ringmurer med noe malingavflassing, pusskader samt noe mosedannelse.

* Loft (konstruksjonsoppbygging): Det er påvist fukt skjolder i undertak/ takkonstruksjon. Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe. Manglende adkomst for målinger. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det ble misfarging i takkonstruksjonen som tyder på dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet

* Renner og nedløp: Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

* Takkonstruksjon: Det registreres svai/nedbøy i takflaten. Innvendige himlingsflater med synlige skjevheter. Kaldtloft uten etablert lufting, ventilering via generelle utettheter i konstruksjoner. Gesimskasser med tett utførelse. For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert. Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.

* Ildsted/Skorstein: Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet. Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale. Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Ubrennbar plate på gulv har for lite utstikk foran ovnen. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn. Stige til taket er ikke forskriftsmessig oppsatt. Pipa er derfor ikke kontrollert utvendig over tak. Det registreres sotvann og noen rust på sotluker. Det ble påvist enkelte riss og noe pusslipp ved enkelte røykgassgjennomføringer. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiveesen.

* Kjøkken: Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminerte benkeplater. Metall kum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri. Avstengning for

oppvaskmaskin etablert under kum. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integrert oppvaskmaskin, stekovn og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Kjøkken uten etablert avtrekk. Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand.

* Toalettrom: Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. Rommet mangler ventilering og tilluft ved dør for optimal ventilering. Det registreres skjevheter på gulv. Det registreres manglende utførelse ved overganger/avslutninger.

* Trapp: Rekkverk er for lavt og bør sikres bedre. Det mangler håndløper på veggen. Tg 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.

* Avløpsrør: Det er ikke observert at kloakken luftes over taket. Vannet var steng på befaringen slik at sen avrenning fra tappested kunne ikke påvises. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Påvis noe rust på avløpsanlegg fra byggeåret.

Eldre avløpsanlegg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Deler av vann- og avløpssystemet fremstår og blitt utført på egeninnsats med varierende håndverksmessig utførelse. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

* Vannledninger: Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost. Vannet var avstengt, aktive lekkasjer og test av hovedstoppekran er derfor ikke kontrollert. Ingen opplysninger om frostproblematikk. Påvist irring ved enkelte rør.

* Ventilasjon: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

* Øvrig: Innvendige overflater: Overflater fremstår utført på egeninnsats med varierende håndverksmessig utførelse.

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

* Drenering: Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast.

Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70- tallet. Det registreres manglende bruk av grunnmursplast. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn og undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen. Behov for noe terrengjusteringer ved deler av synlige grunnmurer. Terrenget skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur. Det er ikke fall på terreng rundt boligen og dette sammen med taknedløp avsluttet over bakken medfører til stor fuktbelastning på grunnmur/drenering. Dreneringen fungerer ikke som tiltenkt. Det er tydelige tegn på fukt i kjelleren. For videre omtale se "rom under terreng"

* Kryp kjeller: Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i

kryprommet. Det registreres råteskader i bjelkelaget og stubbloft. Det registreres omfattende fukt-/råteskader i konstruksjonen. Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) i krypkjelleren har løsnet/ falt ned ned pga fukt-skader. Det registreres skjevheter i bjelkelaget som har sammenheng med råteskader i krypkjelleren. Det er små og få lufterventiler i krypkjelleren.

* Rom under terreng: Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Det registreres fritt vann på gulv ved sluk i kjeller. Det observerte et fuktig miljø i kjelleren. Det er også viktig å merke seg at det ikke er optimalt å lagre gjenstander som er sensitive for fuktighet. Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader.

* Balkong, terrasse, platting: Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm. Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring. Det mangler rekkverk/håndløper for begge trapper.

* Vinduer og dører: Det blir påvist skade i glass på varevindu i kjeller. Innvendige vindusoverflater med generelt omfang av kondens da befaringen ble gjennomført. Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og løsnet. Det registreres manglende bruk av tettelisten som pga dette tetter dårlig. Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig. Enkelte dører tar i karm/terskel og har behov for justering. Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering. Lokalt noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger. Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

* Yttervegger: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader. Det registreres store råteskader i kledningen. Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader. Kledningen er ikke luftet. Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

* Taktekking: Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Tette raftekasser påvist med svertesopp og lokal slitasje. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Det ble påvist enkelte skader på tekkematerialet ned mot takfot. Ukjent vedrørende fukt/råte i skjulte konstruksjoner. Taktekking er fra byggeåret, og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid. Vindskier og isbord med mosedannelse, generell slitasje og råteskader.

* Utstyr på tak: Det er krav til stige for adkomst for feier. Det er ikke etablert takstige under en av pipene. Dette må etableres, alternativt etablere en godkjent gangbru mellom pipene. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

* Etasjeskille og gulv på grunn: Det registreres store skjevhet, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 35mm For videre omtale se krypekjeller / rom under terreng. Det registreres store rystelser i gulvet. Dette har en årsakssammenheng med råte i bjelkelaget. Lang spennvidde på gulvbjelker som var vanlig i eldre hus.

* Kjøkken: Avtrekk: Det er ikke avtrekk over stekesonen.

* Elektrisk: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Det registreres feil ved det elektriske anlegget som krever tiltak.

Børøringsfare på deler av installasjon, sikringsskap mangler avdekking, løse stikkontakter og brytere. Vanninntak uten tilkobling av jordledning. Installasjoner med blandet alder og slitasje. 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.

* Våtrom: Baderom 1.etasje opplyst fra 2012. Gulv med fliser. Vegger med sokkelflis, fliser og malt panel. Naturlig avtrekk via ventilert teglpipe. Sluk under dusjkabinett ble ikke kontrollert grunnet manglende adkomst/sikt. Synlig gulv uten etablert fallforhold. Det registreres varierende håndverksmessig utførelse på våtrommet. Fuktsikring mot terskler er ikke etablert. Overgang gulvflis og veggflis med enkelte glipper, baderommet vurderes som utett. Det er ikke foretatt hulltaking. Deler av stubbloftkledningen og isolasjon i krypkjeller under baderommet har løsnet og det er foretatt undersøkelser der. Undersøkelsen viser ingen tegn til fuktighet rundt sluk.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Skiftet ut avløpsrør i 2022.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: I 2022 sommer opplevde vi at vann trengte seg smått ned i kjelleren. Det ble derfor satt dreneringsrør og pukk rundt boligen.

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: Drenering ble selv utført med hjelp av faglært bekjent. Ble gravd rundt med minigraver, lagt pukk og dreneringsrør.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ny terrasse ble bygd sammen med faglært bekjent i 2022.

Innhold

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, stue med utgang til terrasse, kjøkken, bad, toalettrom og soverom.

2. etasje: Gang/trapperom, 2 soverom og 2 kneloft.

Eiendommen er også bebygd med et uthus på ca. 23m² (uthus vurderes som ikke måleverdig på grunn av tilstand).

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapport fra takstmann. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet, uten at det er tatt hensyn til lover og/eller forskrifter.

Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktet «Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse».

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.

Parkering

Biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Radonmåling

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

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 1991, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Historisk sett har boliger blitt kontrollert normalt hvert 20. år og kontroll kunne ha vært forventet i 2011.

Feiing ble utført siste gang den 02.07.2021. Besøk for tilsyn i 2007, 2011, 2015 og 2019, er ikke utført. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med vedovn i stuen, på kjøkkenet og på begge soverommene i 2. etasje. Elektrisk oppvarming med panelovner.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 500 000

Kommunale avgifter

Kr 6 175

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 6 174,75,- for 2023.

For 2023 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

* Eiendomsskatt: Kr. 3 066,-

* Slamtømming 0-4 m³: Kr. 872,50,-

* Tilsynsgebyr private anlegg: Kr. 650,-

* Renovasjon hyttecontainer v/veg: Kr. 1 586,25,-

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

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 6 174,75,- for 2023.

Formuesverdi primær

Kr 273 931

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 986 153

Formuesverdi sekundær år

2021

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Info kommunale avgifter», påløper kostnader til bl.a. strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 10, bruksnummer 5, festenummer 2 i Stor-Elvdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Festekontrakt, tinglyst den 14.09.1948 - Dokumentnr: 302055. Festetid: 99 år. Årlig avgift NOK 100. Pant for forfalt festeavgift. Festeavgiften har prioritet etter lån i off innr. Med flere bestemmelser.

** Nye vilkår, tinglyst den 05.06.1973 - Dokumentnr: 902267.

** Nye vilkår, tinglyst den 27.05.2021 - Dokumentnr: 619652. Årlig festeavgift: NOK 3619.

Dokumentene kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

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

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

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei og er tilknyttet privat vann og avløp. Det er ikke kjent med at det er opprettet eller tinglyst avtale om veirett.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg utilfredsstillende og grunnvannstand og øvrige forhold medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke kjent med at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommunene driver fortløpende kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Stor-Elvdal kommune 2003-2015, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNF-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan.

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

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Stor-Elvdal kommune 2003-2015, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNF-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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.

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

12 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 500 000,00))

31 640,- (Omkostninger totalt)

531 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 31 640

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

Meglere vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 40.000,- ved gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg kommer oppgjørsgjebyr (kr 6.250,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markedsføring (kr 5.000,-). 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

12.06.2024

Velkommen!



Velkommen til Rasta og Ole Evenstads vei 1382!



En landlig eiendom bebygd med en eldre enebolig over to plan og et kondenabelt uthus på ca. 23m².



Bygningsmassen bærer preg av manglende vedlikehold og totalt renovering/oppussing må påregnes.



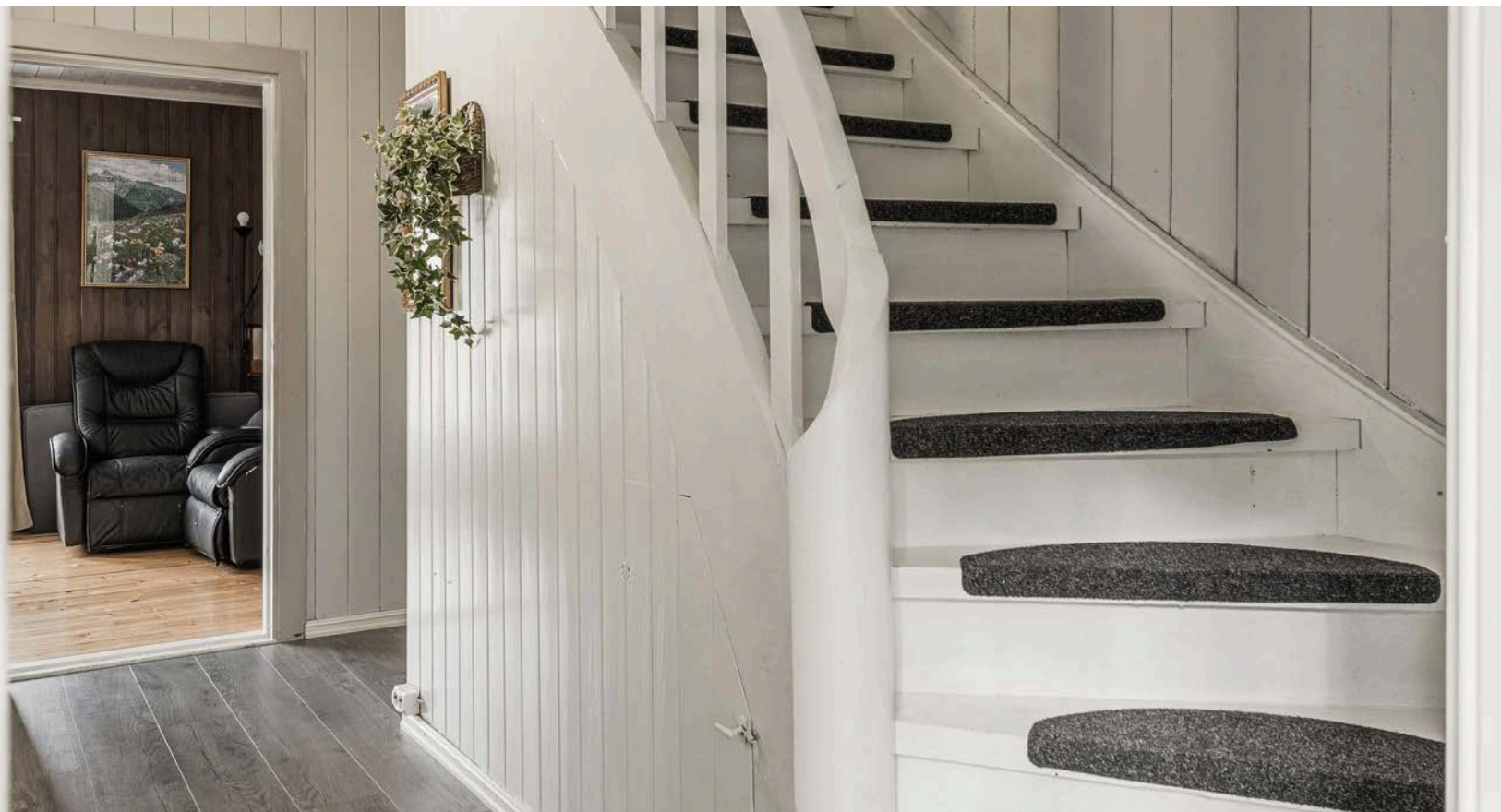
Eiendommen er også bebygd med et uthus på ca. 23m² (uthus vurderes som ikke måleverdig på grunn av tilstand).



Du ønskes velkommen inn via et overbygget inngangsparti.



Når du entrer boligen kommer du inn i en praktisk entré med plass til sko og oppheng av yttertøy.



Entréen har nyere enstavs laminat på gulv og lysmalt panel på veggene.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i boligen, og er et koselig rom.



Terrassedør med 2-lags isolerglass fra 2007.



Fra stuen har du utgang til en stor terrasse mot vest.



Stuen har store vindusflater mot både syd og vest som sørger for et fint lysinnslipp.



Stuen har en lun atmosfære med tregulv og mørk panel på veggene. I hjørnet av stuen er det en eldre vedovn.



Kjøkkenet ligger i et eget rom i naturlig tilknytning til stuen.



På kjøkkenet har du naturlig plass til et stort spisebord.



Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som stekeovn og nedfelt platetopp.



Boligen inneholder totalt 3 soverom hvorav det ene ligger i 1. etasje.



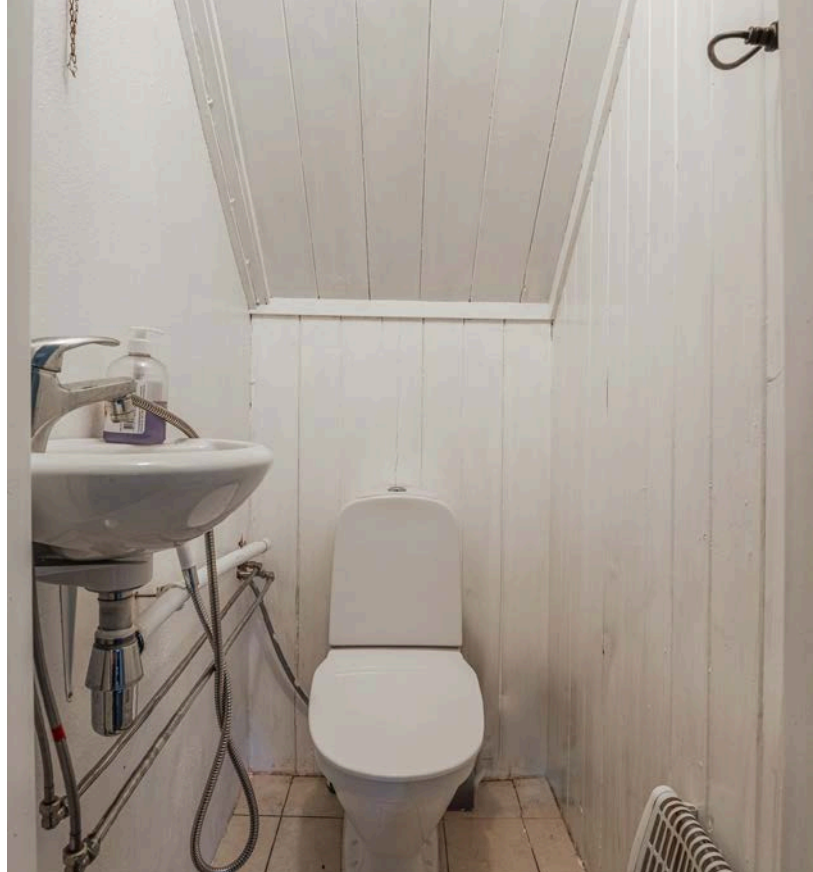
På soverommet har du plass til seng, kontorpult og oppbevaringsplass i garderobereskap.



Soverommet har nyere enstavs laminat på gulv og lysmalt panel på veggene.



Baderommet er utstyrt med servantskap med speil over, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Toalettrom med adkomst fra entréen.



Boligen har et eldre baderom med behov for renovering.



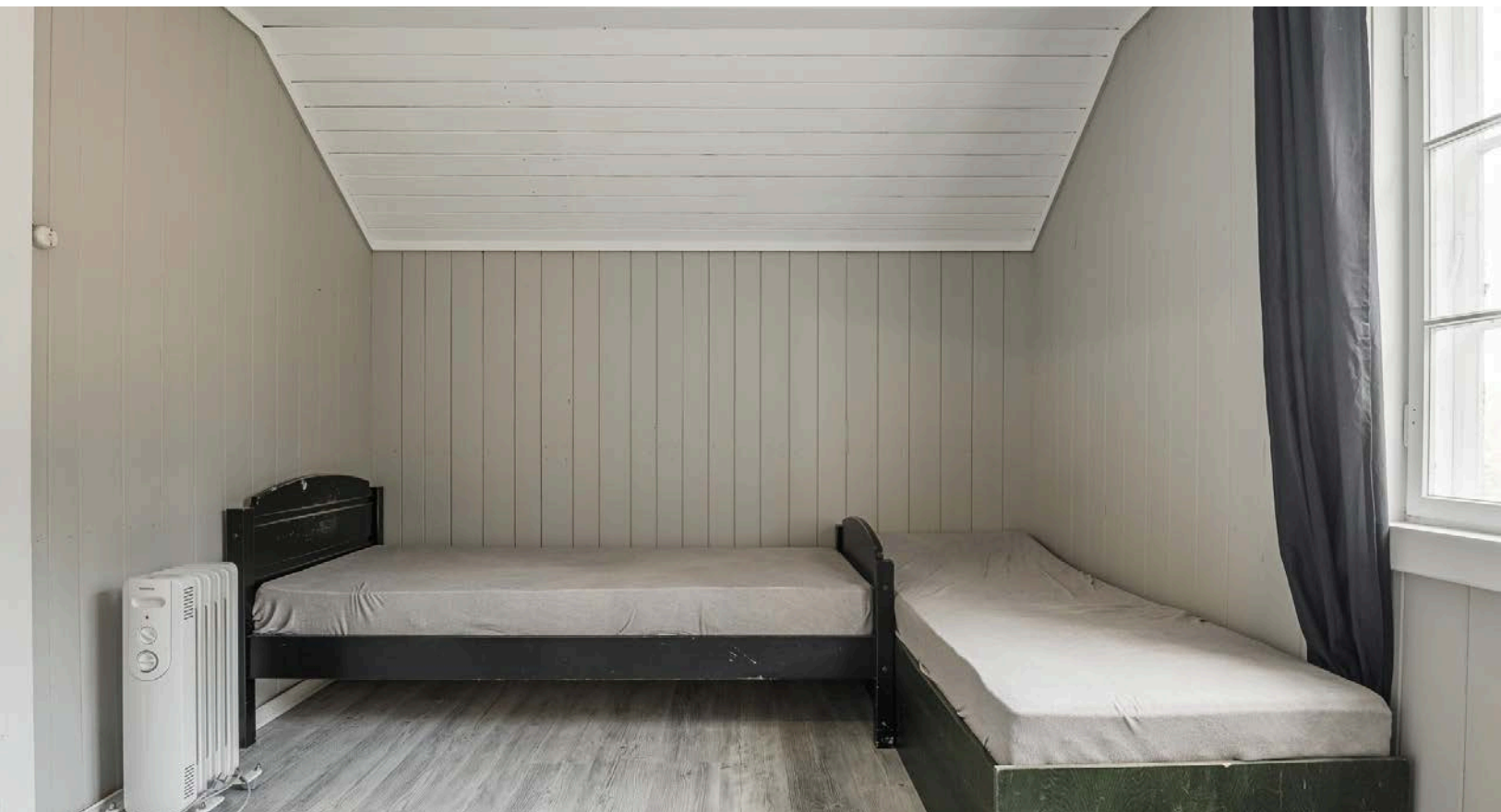
Gang/trapperom i boligens 2. etasje med adkomst til 2 soverom og 2 kneloft med lagringsmuligheter.



Nyere enstavs laminat i gangen og på soverommene.



Soverom 2 er et stort og lyst soverom som ligger i boligens 2. etasje.



På soverommet har du god plass til seng, kontorpult og garderobeløsninger etter eget ønske og behov.



Eldre vedovn på soverommet.



Soverom 3 er også et stort og lyst soverom som ligger i 2. etasje.



Også dette soverommet er utstyrt med en eldre vedovn.



Soverommet har enstavs laminat på gulv og overflater med malt panel.



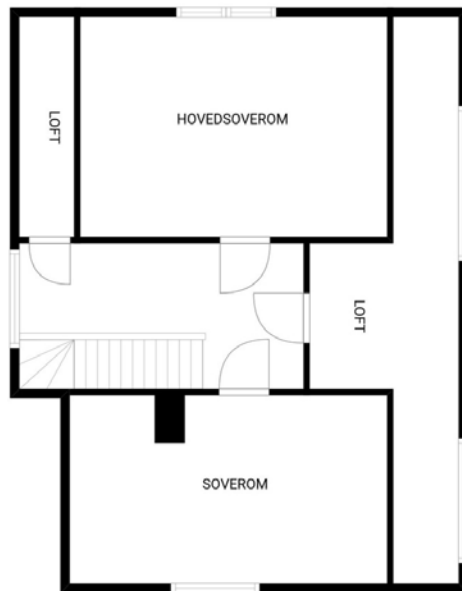


Eiendommen ligger i et jord- og skogsbruksområde med spredt boligbebyggelse på Rasta i Stor-Elvdal kommune. Skogen byr på friområder med gode turmuligheter. Det er videre kort veg til Glomma med gode bade- og fiskemuligheter.



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.



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

Ole Evenstads vei 1382 2480 KOPPANG

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1948

Areal: BRA: 109 m², internt bruksareal: 109 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/10677>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

Det registreres manglende bruk av grunnmursplast.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn og undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen.

Behov for noe terrengjusteringer ved deler av synlige grunnmurer. Terrengtet skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

Det er ikke fall på terreng rundt boligen og dette sammen med taknedløp avsluttet over bakken medfører til stor fuktbelastning på grunnmur/drenering.

Dreneringen fungerer ikke som tiltenkt. Det er tydelige tegn på fukt i kjelleren. For videre omtale se "rom under terreng"

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Krypkjeller

Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i krypprommet.

Det registreres råteskader i bjelkelaget og stubbloft.

Det registreres omfattende fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) i krypkjelleren har løsnet/ falt ned ned pga fuktskader.

Det registreres skjevheter i bjelkelaget som har sammenheng med råteskader i krypkjelleren.

Det er små og få lufteventiler i krypkjelleren.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Det registreres fritt vann på gulv ved sluk i kjeller.

Det observeres et fuktig miljø i kjelleren. Det er også viktig å merke seg at det ikke er optimalt å lagre gjenstander som er sensitive for fuktighet.

Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.

Det mangler rekkverk/håndløper for begge trapper.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det blir påvist skade i glass på varevindu i kjeller.

Innvendige vindusoverflater med generelt omfang av kondens da befaringen ble gjennomført.

Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og løsnet.

Det registreres manglende bruk av tettelisten som pga dette tetter dårlig.

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.

Enkelte dører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering.

Lokalt noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger.

Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Yttervegger

Oppsummering

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader.

Det registreres store råteskader i kledningen.

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktagninger med kniv for kontroll av råteskader.

Kledningen er ikke luftet.

Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Taktekking

Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Tette raftekasser påvist med svertesopp og lokal slitasje.

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Det ble påvist enkelte skader på tekkematerialet ned mot takfot.

Ukjent vedrørende fukt/råte i skjulte konstruksjoner.

Taktekking er fra byggeåret, og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.

Vindskier og isbord med mosedannelse, generell slitasje og råteskader.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er krav til stige for adkomst for feier.

Det er ikke etablert takstige under en av pipene. Dette må etableres, alternativt etablere en godkjent gangbru mellom pipene.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres store skjevhet, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 35mm

For videre omtale se krypekjeller / rom under terreng.

Det registreres store rystelser i gulvet. Dette har en årsakssammenheng med råte i bjelkelaget. Lang spennvidde på gulvbjelker som var vanlig i eldre hus.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke avtrekk over stekesonen.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det registreres feil ved det elektriske anlegget som krever tiltak.

Børingsfare på deler av installasjon, sikringsskap mangler avdekking, løse stikkontakter og brytere.

Vanninntak uten tilkobling av jordledning.

Installasjoner med blandet alder og slitasje.

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.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom

Oppsummering

Baderom 1.etasje opplyst fra 2012. Gulv med fliser. Vegger med sokkelflis, fliser og malt panel.

Naturlig avtrekk via ventilert teglpipe.

Sluk under dusjkabinett ble ikke kontrollert grunnet manglende adgang/sikt.

Synlig gulv uten etablert fallforhold.

Det registreres varierende håndverksmessig utførelse på våtrommet.

Fuksamling mot terskler er ikke etablert.

Overgang gulvflis og veggflis med enkelte glipper, baderommet vurderes som utett.

Det er ikke foretatt hulltaking. Deler av stubbloftkledningen og isolasjon i krypkjeller under baderommet har løsnet og det er foretatt undersøkelser der. Undersøkelsen viser ingen tegn til fuktighet rundt sluk.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Pussbehandling med noe pussavflassing, muggroser og saltutslag på innvendige overflater.

Utvendige grunn- og ringmurer med noe malingavflassing, pusskader samt noe mosedannelse.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe. Manglende adkomst for målinger.

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det ble misfarging i takkonstruksjonen som tyder på dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet

Renner og nedløp

Oppsummering

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten.

Innvendige himlingsflater med synlige skjevheter.

Kaldtloft uten etablert lufting, ventilering via generelle utettheter i konstruksjoner.

Gesimskasser med tett utførelse.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet.

Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbar materiale.

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbar materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Ubrennbar plate på gulv har for lite utstikk foran ovnen. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.

Stige til taket er ikke forskriftsmessig oppsatt. Pipa er derfor ikke kontrollert utvendig over tak.

Det registreres sotvann og noen rust på sotluker. Det ble påvist enkelte riss og noe pusslipp ved enkelte røykgassgjennomføringer.

Pipa og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminerte benkeplater. Metall kum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integrert oppvaskmaskin, stekovn og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Kjøkken uten etablert avtrekk.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Rommet mangler ventilering og tilluft ved dør for optimal ventilering.

Det registreres skjevheter på gulv.

Det registreres manglende utførelse ved overganger/avslutninger.

Trapp

Oppsummering

Rekkverk er for lavt og bør sikres bedre.

Det mangler håndløper på veggen.

Tg 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke observert at kloakken luftes over taket.

Vannet var steng på befaringen slik at sen avrenning fra tappested kunne ikke påvises.

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

Påvis noe rust på avløpsanlegg fra byggeåret.

Eldre avløpsanlegg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Deler av vann- og avløpssystemet fremstår og blitt utført på egeninnsats med varierende håndverksmessig utførelse.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.

Vannet var avstengt, aktive lekkasjer og test av hovedstoppekran er derfor ikke kontrollert.

Ingen opplysninger om frostproblematikk.

Påvist irring ved enkelte rør.

Ventilasjon

Oppsummering

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Overflater fremstår utført på egeninnsats med varierende håndverksmessig utførelse.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

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

Det er ikke etablert røykvarsler eller brannslukkingsapparat.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.10.2023

Rapportdato
17.10.2023

Hjemmelshavere

Navn: Hassan Saed Romi Al Eboudi
Navn: Muna Abbas Al-Mosawi
Navn: Sajjad Hassan Al Eboudi

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Vegard Syversrud Telefon: 41544653
Firma: Syversrud Takst AS Dato: 17.10.2023
Adresse: Forstmester mejdells veg 32A, Epost: Vegard@syversrudtakst.no
2407 Elverum



Om bygnings sakkyndig:

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

Egne premisser:

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Ole Evenstads vei 1382, 2480 Koppang

Kommunenr:	3423	Gårdsnr:	10	Bruksnr:	5	Festenr:	2
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1948						
Boligtype:	Enebolig						

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Selveier enebolig oppført med kjeller og 1½ etasje. Grunn- og ringmurer i sparesteinsbetong. Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledningsbord. Etasjeskillere med trebjelkelag isolert med sagflis. Saltak tekket med shingel, ukjent byggeåret. Takkonstruksjon etablert med kaldtloft. Dører med malte finerte dørblad, vinduer hovedsaklig med varevinduer. Dører og vinduer fra opprinnelig byggeår. Renner og nedløp i metall. Helbeslåtte piper over tak. Ildsteder tilknyttet teglpiper.

Konstruksjon isolert med mineralull. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen.

TOMT

Eiendom med beliggenhet på Rasta i Stor-Elvdal kommune. Område med spredt eneboligbebyggelse, noe fritidsbebyggelse og jord/skogbruk. Adkomst fra gruset felles vei med flere brukere fra fylkesvei. Krysning av jernbanetrase for tilkomst til eiendommen. Naturtomt med slakt hellende vestvendt terreng. Gressbevoakt tun. Inngangsparti mot øst og terrasse mot sydvest. Privat vann, ukjent vedrørende vannkilde og vannkvalitet. Antatt privat avløp.

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

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

PARKERING

Parkering i garasje og oppstillingsplass.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av tregulv, laminat og fliser.

Vegg: Overflater bestående av panel.

Tak: Overflater bestående av panel.

OPPVARMING

Boligoppvarming med strøm og vedfyring.

VENTILASJON

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører.

Manglende ventilasjon på våtrom, toalettrom og kjøkken.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning av februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk.

Betragtningene er generelle og angir gjennomsnittlig normal brukstid basert på et begrenset grunnlag og må derfor brukes kritisk.

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

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

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

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

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Den eksisterende ordningen med P-rom og S-rom vil bli avløst av en ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse for åpent areal, som dekker områder som balkonger, altaner, verandaer og carporter. Dette åpne arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal og skal rapporteres separat. Det er viktig å merke seg at parkeringsplasser, terrasser på bakkenivå og plattinger ikke vil bli inkludert i arealberegningen.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	65	65	0	Entre, gang, toalettrom, soverom, stue, kjøkken og bad.	
2. etasje	44	40	4	Trappegang og 2 soverom	Bod
Totalt	109	105	4		

Hovedarealer (2024 standard)

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal
1. etasje	65	65	0	0	0
2. etasje	44	44	0	0	0
Totalt	109	109	0	0	0

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Areal i kjeller er ikke målbart pga takhøyde under 190cm, gulvareal 11 m². Deler av arealet i 2.etasje med skråtak og er under 190cm. Kaldtloft, overbygget inngangsparti og terrasse uten beregningsmessig areal. Frittstående uthus vurderes som ikke måleverdig på grunn av tilstand og er ikke medtatt ved arealoversikten. Uthus ca. 23 m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Nedløpsrør uten etablert drensrør under terrasse.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Grunn og ringmurer antatt oppført med sparesteinbetong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser om: Gravd ned og satt dreneringsrør rundt boligen. Utført av selger selv.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering

TG-3

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

Det registreres manglende bruk av grunnmursplast.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn og undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen.

Behov for noe terrengjusteringer ved deler av synlige grunnmurer. Terrengtet skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

Det er ikke fall på terreng rundt boligen og dette sammen med taknedløp avsluttet over bakken medfører til stor fuktbelastning på grunnmur/drenering.

Dreneringen fungerer ikke som tiltenkt. Det er tydelige tegn på fukt i kjelleren. For videre omtale se "rom under terreng"

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.

Terrengtet må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrengtet for å lede overflatevann vekk fra boligen.

6.2 Grunnmur og fundament



Viser sprekk i grunnmur. Bilde tatt i kjeller.

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller

Antatt fundamenter med støpte betongsåler til fast byggegrunn. Gulvkonstruksjon i kjeller med stedlige masser og betong.

Type byggegrunn Byggegrunn av løsmasse

Type grunnmur i kjeller Betong med sparestein

Grunn- og ringmurer antatt oppført med sparesteinbetong. Utvendig overflater hovedsaklig med malte overflater.

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Pussbehandling med noe pussavflassing, muggroser og saltutslag på innvendige overflater.

Utvendige grunn- og ringmurer med noe malingavflassing, pusskader samt noe mosedannelse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Noe vedlikehold må påregnes.

6.3 Kryp kjeller



Deler av stubbloftkledningen og isolasjon i krypkjeller under baderommet har løsnet.



Viser råteskader i stubbloftkledning. Deler av stubbloftkledningen og isolasjon i krypkjeller har løsnet.

Beskrivelse

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Ja
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 22 vektprosent.

Målingen viser høyt fuktinnhold med fare for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

Oppsummering av krypkjeller

TG-3

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

Det registreres råteskader i bjelkelaget og stubbloft.

Det registreres omfattende fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) i krypkjelleren har løsnet/ falt ned ned pga fuktskader.

Det registreres skjevheter i bjelkelaget som har sammenheng med råteskader i krypkjelleren.

Det er små og få lufteventiler i krypkjelleren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Som et forebyggende tiltak mot kondensering og påfølgende vekst av mugg og råtesopp, anbefales det å legge vintermatter på bakken i krypkjeller som tiltak mot kondensering vinter og sommerstid.

Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Det må utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Skaden må utbedres og råteskadet treverk må skiftet ut, etterisolering må påregnes. Som et forebyggende tiltak kan det etter utbedring av skaden, monteres et egnet avfuktingsystem tilpasset krypkjellere.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



Deler av stubbloftkledningen og isolasjon i krypkjeller har løsnet.

6.4 Rom under terreng



Viser fuktgjennomslag i grunnmur i kjeller.

Type rom under terreng

Grovkjeller

Kjeller uten etablerte risikokonstruksjoner ved gulv og vegger. Gulv med betong og stedlige morenemasser. Trappekonstruksjon i støpt utførelse. Vegger med pusset murverk. Himlinger med kledningsbord.
Kjeller med tegn etter museaktivitet.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Det registreres fritt vann på gulv ved sluk i kjeller.

Det observert et fuktig miljø i kjelleren. Det er også viktig å merke seg at det ikke er optimalt å lagre gjenstander som er sensitive for fuktighet.

Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedre ventilering bør etableres. Isolasjon i luftluker må fjernes.

Det er viktig å utbedre fuktproblemer i kjelleren så snart som mulig for å unngå skade på bygningen og forbedre innendørs luftkvalitet.

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid. Må ses i sammenheng med manglende fuktsikring og svikt i dreneringen.

Utbedringskostnader

Ingen umiddelbar kostnad



Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader.



Vann trenger inn gjennom kjellergulv. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.5 Balkong, terrasse, plattig



Viser søylefundamenter under terrasse.



Viser terrasse med adkomst fra stue og terreng.

Type	Terrasse
Det er etablert en terrasse i impregnert trevirke.	
Rekkverk og håndløper i tre. Rekkverk målt til 102cm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser om: Terrasse på ca 50 kvadratmeter har blitt bygget på egeninnsats.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattform	
TG-3	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.	
Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.	
Det mangler rekkverk/håndløper for begge trapper.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	
Overflatebehandling må påregnes.	
Utbedringskostnader	Under 10 000



Det mangler rekkverk/håndløper for begge trapper.

6.6 Vinduer og dører



Viser varevindu i kjeller.

Beskrivelse

Vinduer hovedsaklig med varevinduer fra opprinnelig byggeår.

Innerdører med malte finerte dørblad.

Vinduer i tre med 3-lags isolerglass, produksjonsår 1983.

Vindu på bad med 2 lags isolerglass fra 2007

Terrassedør med 2-lags isolerglass fra 2007.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vindu på bad med 2 lags isolerglass fra 2007. Terrassedør med 2-lags isolerglass fra 2007.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja



Viser sprukket glass i kjeller.

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Det blir påvist skade i glass på varevindu i kjeller.

Innvendige vindusoverflater med generelt omfang av kondens da befaringen ble gjennomført.

Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og løsnet.

Det registreres manglende bruk av tettelisten som pga dette tetter dårlig.

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.

Enkelte dører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering.

Lokalt noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger.

Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.7 Yttervegger



Viser råteskader i kledningen.

Type fasade

Liggende kledning

Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk isolert med sagflis og utvendig kledd med liggende trepanel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det er ukjent om det er gjennomført utbedringer siden opprinnelig byggeår. Antatt noe overflatebehandling.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei



Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader.



Kledningen er ikke luftet.

Oppsummering av yttervegger

TG-3

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader.

Det registreres store råteskader i kledningen.

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.

Kledningen er ikke luftet.

Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Materialer med råteskader må skiftes ut.

For å avdekke tilstand må ytterligere undersøkelser foretas med åpning av veggkonstruksjon.

Påviste skader må utbedres.

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Viser loft. Loft med manglende adkomst. Bilde tatt fra gardintrapp.



Viser loft isolert med sagflis.

Type loft	Kaldtloft
Kaldtloft i over himling 2.etasje uten etablert adkomst.	
Himling mot kaldtloft antatt isolert med sagflis.	
Kaldtloft uten etablert lufting, ventilering via generelle utettheter i konstruksjoner.	
Rafteloft med tegn etter mus- og vepseaktivitet.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det er påvist fukt skjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det registreres fuktmerker rundt taggjennomføring til pipe. Manglende adkomst for målinger.

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det ble misfarging i takkonstruksjonen som tyder på dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Lufting/ventilering bør forbedres. Etterisolering av kaldtloft må påregnes.

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.

Forøvrig ingen påviste tegn på innvendige flater eller ved rafteloft som kan settes i sammenheng med utettheter i tekkingen.

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Taknedløp ført direkte til terreng. Forkantbeslag i overgang takfot og ned mot renne er ikke montert.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drensrør bør monteres for å lede vannet vekk fra boligen.

Forkantbeslag i overgang takfot og ned mot renne er ikke montert.

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltakskonstruksjon, sperrer utført med umerket skurlast. Takkonstruksjon etablert med kaldtloft.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Det registreres svai/hedbøy i takflaten.

Innvendige himlingsflater med synlige skjevheter.

Kaldtloft uten etablert lufting, ventilering via generelle utettheter i konstruksjoner.

Gesimskasser med tett utførelse.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventiliert.

Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

6.11 Takteking



Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.



Vindskier og isbord med mosedannelse, generell slitasje og råteskader.

Type tekking	Pappshingel
Saltak teknet med shingel, tekking av ukjent alder. Malte vindskier, isbord uten metallbeslag.	
Undertak utført med trebord fra byggeåret. Ukjent vedr sekundærsjikt mellom undertak og tekkematerialet.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Alder på taktekingen er ukjent.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	
<p>Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.</p> <p>Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.</p> <p>Tette raftekasser påvist med svartesopp og lokal slitasje.</p> <p>Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.</p> <p>Det ble påvist enkelte skader på tekkematerialet ned mot takfot.</p> <p>Ukjent vedrørende fukt/råte i skjulte konstruksjoner.</p> <p>Taktekking er fra byggeåret, og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.</p> <p>Vindskier og isbord med mosedannelse, generell slitasje og råteskader.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Utskiftninger og vedlikehold må påregnes. Taktekkingen vurderes å måtte oppgraderes.</p> <p>Vindskier og isbord med mosedannelse, generell slitasje og råteskader. Påviste skader må utbedres.</p>	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000



Takflater med generelt omfang av mosedannelse.

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
<p>Det er krav til stige for adkomst for feier.</p> <p>Det er ikke etablert takstige under en av pipene. Dette må etableres, alternativt etablere en godkjent gangbru mellom pipene.</p> <p>Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.</p> <p>Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag isolert med sagflis.	

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
<p>Det registreres store skjevhet, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 35mm</p> <p>For videre omtale se krypekjeller / rom under terreng.</p> <p>Det registreres store rystelser i gulvet. Dette har en årsakssammenheng med råte i bjelkelaget. Lang spennvidde på gulvbjelker som var vanlig i eldre hus.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Ytterligere undersøkelser av krypekjeller/etasjeskille må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på råteskader i bjelkelaget.</p> <p>Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.</p>	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet.

Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale.

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Ubrennbar plate på gulv har for lite utstikk foran ovnen. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.

Stige til taket er ikke forskriftsmessig oppsatt. Pipa er derfor ikke kontrollert utvendig over tak.

Det registreres sotvann og noen rust på sotluker. Det ble påvist enkelte riss og noe pusslipp ved enkelte røygassgjennomføringer.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiervesen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Det bør monteres ildfast plate under ildsted. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

6.15 Kjøkken



Overløp ikke tilknyttet avløp. Stikkontakt med noe ufagmessig utførelse.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminerte benkeplater. Metall kum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integrert oppvaskmaskin, stekovn og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Kjøkken uten etablert avtrekk.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med noe justeringsbehov.

Overløp ikke tilknyttet avløp. Ved tett kum eller oversvømmelse vil vann renne på gulv. (TG2)

Avtrekk

Type avtrekk

Naturlig



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.

Oppsummering av avtrekk

TG-3

Det er ikke avtrekk over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Utbedringskostnader avtrekk

Under 10 000

6.16 Lovlighet

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

Ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Godkjente byggetegninger er ikke fremlagt.

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

Er det manglende ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

Det foreligger ikke ferdiggattest/ midlertidig brukstillatelse.

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdiggattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdiggattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

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

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

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Ja

Det er ikke etablert røykvarsler eller brannslukkingsapparat.

6.17 Toalettrom



Viser toalettrom.

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Naturlig avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner? Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Rommet mangler ventilering og tilluft ved dør for optimal ventilering.

Det registreres skjevheter på gulv.

Det registreres manglende utførelse ved overganger/avslutninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

Skjevheter på gulv kan settes i sammenheng med råteskader i bjelkelag.

6.18 Trapp



Viser trapp mellom 1 og 2.etasje

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår. Ensidig håndløper montert på vegg.

Bratt betongtrapp i kjeller uten rekkverk/håndløper.

Er det manglende rekkverk? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Ja

Oppsummering av trapp

TG-2

Rekkverk er for lavt og bør sikres bedre.

Det mangler håndløper på veggen.

Tg 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på vegg og rekkverk må utbedres eller ettermonteres ved begge trappeløp.



Viser betongtrapp til kjeller.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Synlige avløpsrør med PVC-plast. PVC-plast av nyere dato.	
Bunnledninger antatt utført med soil og sementrør.	
Deler av avløpsanlegg antatt fra byggeåret.	
Antatt privat avløpsanlegg med sedimenteringskum og spredegrøfter.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det registreres PVC-plast av nyere dato. Eier opplyser om skiftet ut avløpsrør i 2022, utført av eier.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ukjent
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Det er ikke observert at kloakken luftes over taket.

Vannet var steng på befaringen slik at sen avrenning fra tappested kunne ikke påvises.

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

Påvis noe rust på avløpsanlegg fra byggeåret.

Eldre avløpsanlegg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Deler av vann- og avløpssystemet fremstår og blitt utført på egeninnsats med varierende håndverksmessig utførelse.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avløpssystem anbefales testet når vannet i boligen er på.

Ingen opplysninger om frostproblematikk eller feil/mangler ved avløpsanlegg.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.20 Vannledninger



Rørstrekk på toalettrom er ikke betryggende festet.

Type anlegg	Plast, Jern, Kobber
Inntaksledning med PEL-plast.	
Privat vann, ukjent vedrørende vannkilde og vannkvalitet.	
Stoppekran plassert i kjeller.	
Installasjoner av blandet alder.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ikke kontrollert
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert



Viser manglende jording av vanninntak. Hovedstoppekran plassert i kjeller.

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.

Vannet var avstengt, aktive lekkasjer og test av hovedstoppekran er derfor ikke kontrollert.

Ingen opplysninger om frostproblematikk.

Påvist irring ved enkelte rør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering.

Det anbefales ytterligere undersøkelser når anlegget er fylt med vann for sjekk av aktive lekkasjer.

Deler av vann- og avløpssystemet fremstår og blitt utført på egeninnsats med varierende håndverksmessig utførelse.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.21 Elektrisk



Viser stikkontakt med noe fagmessig utførelse.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

3-fase 230V anlegg med 32A hovedsikringer.

Sikringer med automatsikringer og felles jordfeilbryter.

Elektrisk anlegg med blandet alder og utførelse.

Type anlegg

Åpent

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Deler av det elektriske anlegget er oppgradert.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler tilstrekkelig festet?

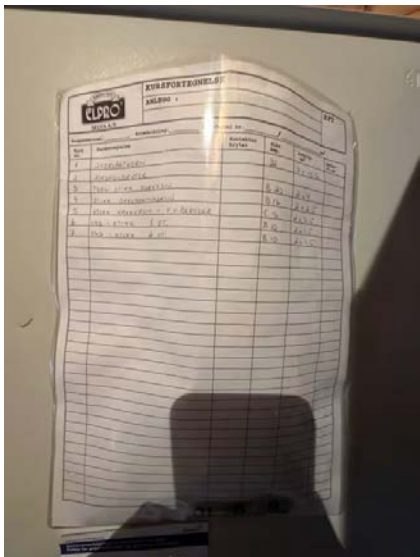
Ja

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?

Nei



Leder i stikkontakt ligger utenfor stikkontakt.



Viser kursfortegnelse.

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Ikke besvart

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

TG-3

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det registreres feil ved det elektriske anlegget som krever tiltak.

Børingsfare på deler av installasjon, sikringskap mangler avdekking, løse stikkontakter og brytere.

Vanninntak uten tilkobling av jordledning.

Installasjoner med blandet alder og slitasje.

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 eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det registreres berøringsfare og større feil på anlegget. En utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Samsvarserklæring på utført arbeid må fremskaffes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Viser sikringsskap plassert i bod 2.etasje



Eldre koblingssboks mangler lokk.

6.22 Varmtvannsbereder



Viser Høiax bereder plassert på innstøpt Europall i kjeller.

Plassering bereder	
Kjeller	
Fundament	
Plassert på innstøpt Europall.	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ingen avvik ble registrert på bereder.	
Anbefaler fast tilkobling av bereder.	

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.	
Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.	
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.	
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.	
Mekanisk vifte på bad og kjøkken anbefales etablert.	



Viser hull i gulv på bad. Manglende bruk av membran/ mansjetter ved gjennomføringer.



Viser manglende bruk/oppbrett av membran ved dør til kjeller.

Det er behov for totalreovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Konklusjon av våtrom

TG-3

Baderom 1.etasje opplyst fra 2012. Gulv med fliser. Vegger med sokkelflis, fliser og malt panel.

Naturlig avtrekk via ventilert teglpipe.

Sluk under dusjkabinett ble ikke kontrollert grunnet manglende adkomst/sikt.

Synlig gulv uten etablert fallforhold.

Det registreres varierende håndverksmessig utførelse på våtrommet.

Fuktsikring mot terskler er ikke etablert.

Overgang gulvflis og veggflis med enkelte glipper, baderommet vurderes som utett.

Det er ikke foretatt hulltaking. Deler av stubbloftkledningen og isolasjon i krypkjeller under baderommet har løsnet og det er foretatt undersøkelser der. Undersøkelsen viser ingen tegn til fuktighet rundt sluk.

Anbefalte tiltak

Rehabilitering av baderommet anbefales. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utførelsen.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



Viser baderomsinnredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Viser sluk. Sluk inspisert fra åpninger i stubbloftkledningen.

6.25 Øvrig: Innvendige overflater



Listing fremstår og blitt utført på egeninnsats med varierende håndverksmessig utførelse.



Overflater etablert med noe varierende håndverksmessig utførelse.

Beskrivelse

Gulv: Overflater bestående av tregulv, laminat og fliser.

Vegg: Overflater bestående av panel.

Tak: Overflater bestående av panel.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Overflater fremstår utført på egeninnsats med varierende håndverksmessig utførelse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedringer tilpasninger må påregnes.



Gulv fremstår og blitt utført på egeninnsats med varierende håndverksmessig utførelse.



Listing med varierende håndverksmessig utførelse. Strømkabel ført bak listverk.

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211240264	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Muna Abbas Al-Mosawi	Hassan Saed Romi Al Eboudi
Gateadresse	
Ole Evenstads vei 1382	
Poststed	Postnr
KOPPANG	2480
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	3
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1211240264

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 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
Beskrivelse
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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
- 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, tømmerarbeid 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
Beskrivelse
- 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
- 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 eiendomsmegleren 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: 1211240264

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Muna abbas Al mosawi	c2ec2a9aee05e6561b62b0 46d38786e40d4e22e0	18.06.2024 20:24:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hassan Al eboudi	4fa5c31b9a00b068a7c68e3 174dfcd5379140948	18.06.2024 20:15:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240264

- 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>

Nabolagsprofil

Ole Evenstads vei 1382

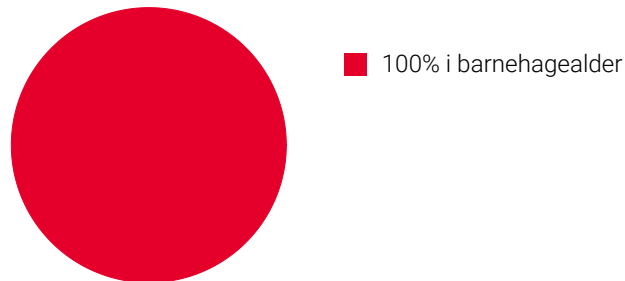
Offentlig transport

🚆 Evenstad stasjon Linje R60	5 min 🚶 4.6 km
🚶 Evenstad bru Linje 853	5 min 🚶 4.6 km

Skoler

Koppang skole (1-7 kl.) 97 elever, 7 klasser	25 min 🚶 23.6 km
Stor-Elvdal ungdomsskole (8-10 kl.) 55 elever, 5 klasser	25 min 🚶 23.6 km
Norges Toppidrettsgymnas - NTG Lille... 201 elever, 7 klasser	31 min 🚶 75.8 km

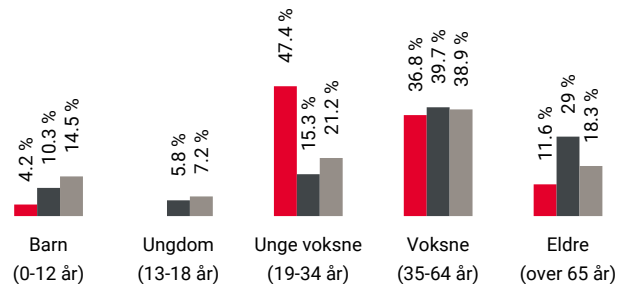
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Evenstad	95	188
■ Kommune: Stor-Elvdal	2 318	1 822
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

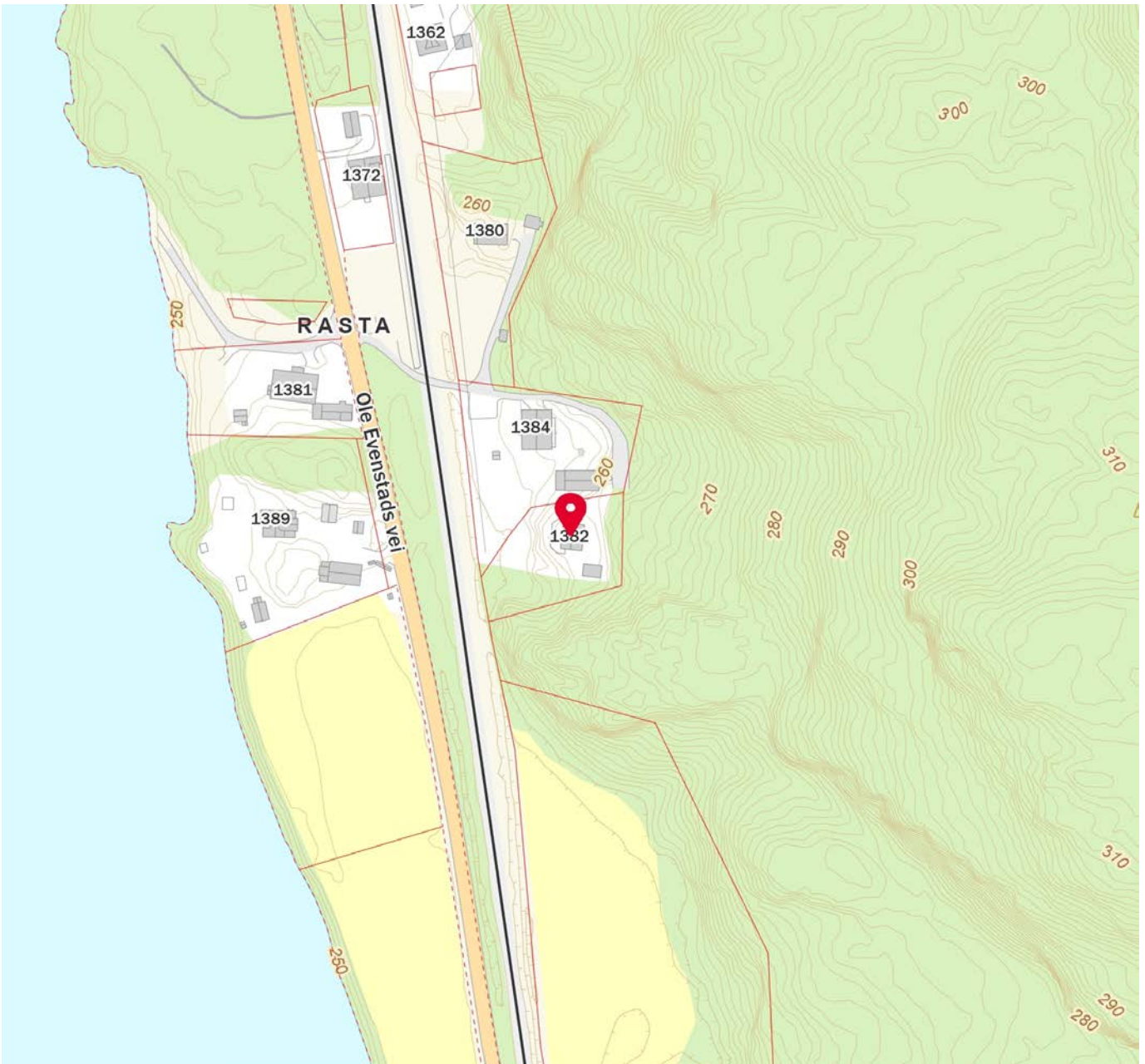
Stor-Elvdal naturbarnehage (1-5 år) 24 barn	25 min 🚶 24.1 km
Koppang barnehage (1-5 år) 26 barn	26 min 🚶 23.6 km

Dagligvare

Nærbutikken Arnesen	7 min 🚶
Nærbutikken Trea	21 min 🚶

Sport

⚽ Paviljongen fotballbane Fotball	21 min 🚶 20.8 km
⚽ Nordstumoan fotballbane Fotball	22 min 🚶 23.1 km
🏊 Koppang Treningssenter	24 min 🚶



 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik


Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at 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 risikopplysninger 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: Ole Evenstads vei 1382
2480 KOPPANG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Åste Christine Gjermunds

Oppdragsnummer: 1211240264

Telefon: 941 78 482
E-post: aste.gjermunds@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

12.06.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre