



aktiv.

Syrgjeringa 11, 2480 KOPPANG

**Sjarmerende eiendom med
tømmerstue og romslig uthus,
antatt fra slutten av 1800-tallet.
Skjernet og fin tomt på 3 mål.**



Eiendomsmegler

Åste Christine Gjermunds

Mobil 941 78 482

E-post aste.gjermunds@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 490 000,-
Omkostn.: Kr 13 600,-
Total ink omk.: Kr 503 600,-
Selger: Øyvind Holtet Ristøl

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1890
BRA-i/BRA Total 46/95 kvm
Tomtstr.: 3000.8 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 17, bnr. 98
Oppdragsnr.: 1211250001

Din nye eiendom?

Velkommen til Stor-Elvdal, Trønnes og Syrgjerdinga 11!

Eiendommen ligger på Trønnes, kun ca. 600 m nord for nærmeste dagligvarebutikk. Til avkjøringen til Vinjeveien er det ca. 900 m. Derfra kan veien opp til fjells føre deg til fantastiske helårs' friluftsmuligheter. Her har du milevis med flotte skiløyper som tar deg både gjennom variert skogsterreng og opp på fjellet! Sommerstid byr det samme området på vandringsstier, flotte fiskevann og jaktterreng. Rett ved avkjøringen til Vinjeveien er det både skiløype og lysløype. Eiendommen ligger midt i Østerdalen - omtrent midt mellom Oslo og Trondheim, og med kort avstand inn til selve Koppang sentrum hvor man finner dagligvareforretninger, apotek, bank, bensinstasjon, skoler og barnehage i tillegg til Tekna Park Koppang.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	29
Egenerklæring	61
Nabolagsprofil	67
Budskjema	77

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 46 m²

BRA - e: 49 m²

BRA totalt: 95 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje:

1. etasje: BRA-i: 46 m² Gang, toalettrom, kjøkken, stue og et soverom.

Uthus:

Bruksareal fordelt på etasje:

1. etasje: BRA-e: 49 m² Innredet rom, verkstedrom og garasje.

Ikke målbare arealer

Areal i jordkjeller er ikke målbart pga takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH 7 m² (areal med lav himlingshøyde).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3 000.8 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 3 000,8 kvm. Tomten er opparbeidet med gruset innkjøring- og parkering, plen og noe beplantning.

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

kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Trønnes i Stor-Elvdal, ca. 276 moh. Grenda Trønnes ligger kun ca. 4,5 km fra Koppang sentrum og med fantastiske helårs-friluftssopplevelser på fjellet en kort kjøretur unna. Rett nord for Nordstumoen, kun ca. 1,8 km fra eiendommen finner man skiløype og lysløype. Milevis med skiløyper finner man også fra Koppang, hvor man kan gå helt til Åkrestrømmen eller Koppangskjølen. På vestsiden av dalen kan man følge Vinjeveien opp Trønnesgammelsætra, og derfra enten ta skiene sørover mot Tittelsjøen eller nordvestover forbi Gråvola, og helt frem til Lauvåsen eller Helaksætra. Her har du milevis med flotte skiløyper som tar deg både gjennom variert skogsterreng og opp på fjellet! Sommerstid byr det samme området på vandringsstier, samt flotte fiskevann og jaktterreng. I Stor-Elvdal kan du bl.a. fiske i over 50 fiskevann og over 90 km med elv på et fiskekort! Jakt forvaltes av både private- og hos Stor-Elvdal kommuneskoger.

Stor-Elvdal kommune er kjent for ekte villmark og flotte helårs' tur- og friluftsmuligheter, og kan nytes enten om du liker bær- og sopplukking, båttaktiviteter eller padling, ridning, sykling, vandring, skiturer, jakt- eller fiske.

Nærmeste dagligvare som er Nærbutikken Trea, ligger ca. 600 m sør for eiendommen - langs RV3. På Øverengsmoen som ligger ca. 2 km fra eiendommen, finner man bl.a. byggevareforretninger. I Koppang sentrum finner man bl.a. barnehage, barneskole, ungdomsskole, dagligvare med posttjenester, bank, bensinstasjon, elbil-ladere og restauranter, i tillegg til Tekna Park Koppang som er et en familiepark med to heistrekke for alpinkjøring, tre bakker, langrennsløype og varmebu.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Eiendommen er bebygd med en eldre tømmerstue, og en garasjebygning med et innredet rom og et verkstedrom.

Bygningssakkyndig

E&K Takst AS v/ Magnus Karlstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført på grunnmur av naturstein og betong, fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med jordkjeller og krypkjeller. Yttervegger av laft og trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende og stående trekledning, samt synlig

laft. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to og tre-lags glass.

Det er ukjent når boligen er bygget, men det antas at bygningen kan være fra slutten av 1800-tallet.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 22.10.2024, utført av E&L Takst AS v/ Magnus Karlstad (bygningssakkyndig).

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

*Grunnmur og fundament: Grunnmuren har skader/sprekker og mangler stedvis overflatebehandling / puss.

*Vinduer og dører: Det registreres symptomer på fuktproblematikk på karm på kjøkken. Forholdet vurderes å ha sammenheng med kondensering på innsiden av vinduet. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Utførelsen av utvendige løsninger bærer ikke preg av god håndverksmessig utførelse, med den risiko dette innebærer. Det er ikke beslag under vinduer og det ble registrert åpninger mot omrammingsbord som kan medføre forhøyet fuktpåkjenning inn i konstruksjonen.

*Loft (konstruksjonsoppbygging): Det gjøres oppmerksom på at grunnet manglende gangbart gulv er kaldtloftet kun innsisert fra luke, med den begrensning dette gir. Følgende ble registrert fra luke: Det ble observert misfarging i takkonstruksjonen som tyder på dårlig ventilering av bygningsdelen. Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet. Spor etter gnagere er observert. Gnagere kan føre til skader på bygningen. Omfanget er uvisst.

*Renner og nedløp: Utførelsen av renner og nedløp bærer preg av noe ufagmessig utførelse.

*Takkonstruksjon: Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. God lufting under tekkingen er viktig for å fjerne eventuell fukt og hindre snøsmelting som kan føre til isdannelser.

*Taktekking: Takplater fremstår ufagmessig montert, og det registreres bulker i taket. Taktekking er fra ukjent årstall, og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.

*Kjøkken - Overflater og innredning: Ikea kjøkkeninnredning. Benkeplate av tre. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. *Frittstående kjøleskap med fryser og komfyr med platetopp. Komfyrvakt. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med gulvbelegg. Vegg- og himlingsflater i malt panel og takplater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Det registreres fukt/skader rundt vask og

kjøkkeninnredningen bærer preg av slitasje og enkelte skader.

*Gulv og veggflater er slitt/aldringspreget. Forholdet er av estetisk karakter.

Himlingsflater har enkelte synlige skader. Eksakt årsak er ukjent.

*Oppsummering av avtrekk: Ventilatoren er ikke ført ut til det fri. Forholdet medfører at fukt og matos blir ført tilbake i rommet.

*Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsanlegg har høy alder, og er vurdert til å ha nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

*Vannledninger: Vannrør har betydelig høy alder, det vil være stor risiko for lekkasjer. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost. Rørstrekk som går langs yttervegg er utsatt for frost.

Eldre stoppekran. Det ble i tillegg registrert rust på stoppekranen. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer.

*Varmtvannsbereder: Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå.

*Øvrig: Uthus med garasje: Det er gjort en forenklet vurdering av bygningen. Bygget bærer preg av høy alder og slitasje, og det ble registrert råteskader på fasader. Det var ingen tilkomst til krypkjelleren.

*Øvrig: Stikkledninger og tanker: Utvendig septikktank, vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert.

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

*Drenering: Drenerings tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Det er ikke etablert grunnmursplast. Terreng rundt boligen er stedvis flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning. Det er synlige fuktskader på overflater i jordkjeller og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier (21,7 vektprosent) i materialer. Anbefalte tiltak:

Basert på ovennevnte avvik vurderes det at dreneringen i sin helhet bør oppgraderes for å hindre videre skader på bygningen. Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

*Krypkjeller: Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand. Basert på tilstanden til jordkjeller vurderes det at krypkjelleren med høy sannsynlighet vil være utsatt for fuktskader. Anbefalte tiltak: Strakstiltak i form av etablering av tilkomst til krypkjelleren for kontroll bør påregnes. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

*Rom under terreng: Det registreres en typisk "kjellerlukt" som erfaringsmessig kan komme fra en fuktskade. Det er synlige fuktskader på overflater og bjelkelag i jordkjeller og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier (21,7 vektprosent) i materialer. Det ble observert isolasjon (mineralull) ut mot grunnmur som er musespist og ødelagt. Det ble i tillegg med høy sannsynlighet registrert ekte hussopp i kjelleren. Anbefalte tiltak: Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering. Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Det bør gjøres videre undersøkelser for å kartlegge omfanget av hussopp. Råteskadet treverk bør skiftes ut. Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

*Yttervegger: Vegger har synlig skjevhet/ helling og det registreres stedvis råteskader i trekledning. Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid. Det registreres fukt/råteskader i bunnstokk. Det er ikke mulig å kontrollere lufting mellom kledning og veggkonstruksjon pga kort avstand til bakken og det er heller ikke mulig å kontrollere bruken av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Anbefalte tiltak: Påviste skader bør utbedres. For å avdekke tilstand bør ytterligere undersøkelser foretas med åpning av veggkonstruksjon. Utbedringskostnad gjelder videre undersøkelser av fagkyndig. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

*Etasjeskille og gulv på grunn: Det er foretatt kryssmåling med laser i 2 rom (stue og kjøkken) og det ble registrert skjevheter. Det registreres skjevhet stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 27 mm. Det registreres skjevhet på kjøkken, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 45 mm. Skjevheten kan settes i sammenheng med pågående råteskade i bjelkelag mot jordkjeller. Anbefalte tiltak: For å avdekke eksakt årsak til påviste svekkelser bør det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

*Underliggende utbedringskostnad gjelder ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

*Ildsted/Skorstein: Ubrennbar plate på gulv har for lite utstikk foran ovnen og det er ikke etablert ubrennbar plate under sotluke. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn og feierluke. Beslag rundt takhatt er mangelfullt utført og vil kunne medføre fuktinntrenging i konstruksjonen. Det opplyses om at vedovn er montert på egeninnsats med den risiko dette innebærer.

Anbefalte tiltak: 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 utelukkes ikke at det ved en kontroll av brann- og feiervesen vil kunne avdekkes avvik som ikke er nevnt i denne tilstandsrapporten. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

*Toalettrom: Veggflater bærer ikke preg av god håndverksmessig utførelse, med den risiko dette innebærer. Det registreres muggsopp bak vannrør mot isoporplate. Det er fuktskader pga vannsøl på servantskap. Rommet i sin helhet bærer preg av høy alder, ufagmessig utførelse og skader. Anbefalte tiltak: Rommet anbefales oppgradert innen rimelig tid for å hindre videre skader. Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

*Elektrisk: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Deler av det elektriske anlegget bærer preg av ufagmessig utførelse

og høy alder. Det registreres berøringsfare av spenningsførende deler og dårlig innfesting på kabler. Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet I følge selger kan det forekommer at sikringer løses ut. Anbefalte tiltak: På bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

*Øvrig: Andre rom: Overflater er slitt/aldringspreget. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under gulvfliser, flere fliser i gang er i tillegg ødelagt. Det er etablert hyttedusj i gang, rommet har ikke har sluk og dette medfører stor risiko for fuktskader på rommet. Det ble registrert kondensskade på yttervegg bak fryser i stue. Det er ukjent hvor stort omfanget er, men det ble registrert muggsopp og fuktskadet treverk. Ventilasjonen i boligen vurderes å ikke være tilstrekkelig. Det opplyses av selger at gang og toalettrom har uisolerte vegger. Dette medfører stor risiko for fukt og kondens inne i veggkonstruksjonen. Det er montert isopor på enkelte vegger, noe som medfører forhøyet fare for brann.

Anbefalte tiltak: Basert på alle ovennevnte punkter bør det påregnes oppgradering av innvendige flater og konstruksjoner. Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

*Øvrig: Mindre uthus: Det er foretatt en forenklet vurdering av bygget. Uthus ansees i så dårlig forfatning at riving av bygget er eneste løsning. Det er omfattende råteskader i vegg og tak.

Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i forfatningen til bygningen anbefales det å rive eksisterende uthus og føre opp nytt. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

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

*Øvrig: Radon: Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Anbefalte tiltak: Radonmåling anbefales utført.

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

Det gjøres oppmerksom på at selve bolighuset er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Bolighuset er registrert med gul SEFRAK.

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:

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Mus ,Sopp i trappen ned til kjeller

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Skiftet el anlegg på kjøkken og stue og skiftet ti automat sikringer

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Takrenner på tilbygg og Langside bak huset

Innhold

Enebolig over 1 plan og kjeller med følgende innhold:

1. etasje: Gang, kjøkken, stue og toalettrom.

Kjeller: Areal i jordkjeller er ikke målbart pga takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH 7 m2 (areal med lav himlingshøyde)

Standard

Enebolig - Byggeår: Det er ukjent når boligen boligen er bygget, men det antas at bygningen kan være fra slutten av 1800-tallet. Ved oppslag i Miljødirektoratets' naturbase-kart over kulturminner og SEFRAK-bygninger, er tidsangivelsen av boligen anslått til 1900-tallet. Bygningssakkyndig har i sin rapport angitt at byggeår sannsynligvis er på slutten av 1800-tallet.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Hentet fra tilstandsrapport:

2023: Montert ny vedovn i stue. Arbeidet ble gjort på egeninnsats

2022: Det er fremlagt tilbud fra elektriker på arbeider på det elektriske anlegget. Det er i tillegg fremlagt faktura som bekrefter tilbudet. Følgende punkter er listet opp:

- Jording - Sikringsskap - Kjøkken - Stue. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

2010/2011: Lagt ny parkett i stue. Arbeidene ble gjort på egeninnsats av tidligere eier.

TV/Internett/Bredbånd

Selger har benyttet trådløst bredbånd fra Allente.

Parkering

God plass til parkering på gårdsplass. Biloppstillingsplass i carport tilknyttet uthus.

Forsikringsselskap

Eika

Diverse

Feiing og tilsyn ble sist utført den 23.08.2024, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert 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. Neste kontroll skulle ha vært i 2011. Det må forventes at det vil bli foretatt el-kontroll, da dette er noe som utføres ca. hvert 20. år.

Megler har mottatt samsvarserklæring for "el-arbeid ihht pristilbud" datert 15.12.2021 I følge vedlagte tilstandsrapport er det for bygningssakkyndig fremlagt faktura på arbeider med jording, ny innmat i sikringsskap, arbeider på kjøkken og arbeider på stue.

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med ved og strøm.

Vedovn med glassdør i stue. Panelovner.

Info strømforbruk

Det er ikke opplyst om faktisk strømforbruk. Elvia opplyser at forventet årsforbruk i 2025 basert på tidligere forbruk er ca. 15 209 kwh.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi**Kommunale avgifter**

Kr 13 641

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør i følge kommunens' årsprognose for 2024 ca. kr 13 641,-
I disse inngår renovasjon og eiendomsskatt. Feie- og tilsynsgebyr faktureres direkte fra
Midt-Hedmark brann- og feievesen, og er ikke med i de kommunale avgiftene da
eiendommen ikke er blitt varslet om besøk for feiing/tilsyn i 2024. Ved varsel om
feiing- og/eller tilsyn faktureres eier. Gebyr for dette er pr. 2024 kr. 1 494,-.

Følgende satser for kommunale avgifter er opplyst for 2024:

- * Vanngebyr etter areal: Kr 2 703,75,-
- * Abonnementsgebyr, vann: Kr 1 500,-
- * Slamtømming 0-4 m³: Kr 2 442,50,-
- * Tilsynsgebyr private anlegg: Kr 384,-
- * Renovasjon mini: Kr 4 480,-
- * Eiendomsskatt bolig/fritidsbolig: Kr 1 546,-

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

Formuesverdi primær

Kr 135 307

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 541 226

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

I tillegg til ovennevnte kommunale avgifter, må det påregnes kostnader til for eksempel brøyting av innkjørsel og gårdsplass, strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett m.m.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 17, bruksnummer 98 i Stor-Elvdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

11.09.1919 - Dokumentnr: 900427 - Best. om adkomstrett:

Rettighetshaver: Knr:3423 Gnr:17 Bnr:1

07.04.1920 - Dokumentnr: 900325 - Bestemmelse iflg. skjøte: Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

Dokumentene som er hentet ut fra Digitalarkivet er håndskrevet og svært vanskelige å tyde. Kontakt megler for kopi av dokumenter.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av garasje. Bygningen er kondemnabel og det er derfor ikke kontrollert hvorvidt garasjebygningen stemmer overens med byggetegninger.

Det er ikke mottatt byggetegninger av boligen. 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 definert/beskrevet som oppholdsrom i tilstandsrapport og salgsoppgave, men som ikke er godkjent for varig opphold.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller eventuelt omfanget av disse.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger, og har privat avløp til septiktank.

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 ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2003 - 2015, med formål LNF-område (Landbruks-, natur- og friluftsområde). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNF-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan.

Eiendommen ligger innenfor kulturminne-sone, som kan innebære restriksjoner i forhold til nye byggesøknader- eller tiltak.

Kontakt megler for kopi av gjeldende plan med tilhørende bestemmelser.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Bolighuset er registrert med gul SEFRAK.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Dersom budgiver har ønske/krav knyttet til overtakelsestidspunkt, skal dette angis i kjøpetilbudet.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

12 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

13 600 (Omkostninger totalt)

29 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

32 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

503 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

519 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

522 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 13 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fast provisjon på kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 21.750,-) samt innhenting av opplysninger, grunnbok, tinglyste dokumenter og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig og ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

31.01.2025



Velkommen til den eldre og sjarmerende eiendommen "Holtet" - midt i hjertet av Østerdalen! Eiendommen består av ei eldre tømmerstue, et uthus med carport samt en kondemnable garasjebygning.



Boligen som ble antatt oppført på slutten av 1800-tallet, består av gang, kjøkken, stue, soverom og toalettrom.



Gang.



Fra gangen kommer du inn i kjøkkenet som har heltre innredning og opplegg for vaskemaskin.



I åpen løsning med kjøkkenet ligger stuen som har vinduer på tre sider som sørger for et godt innslipp av naturlig lys.





I stuen står den er vedovn med glassdør som sørger for god varme.

Boligen har et soverom, som ligger vendt mot vest.

Toalettrommet som har adkomst fra gangen er innredet med servant på underskap, speilskap og frittstående toalett.





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.



På eiendommen står det oppført et romslig uthus bestående av et innredet rom, et verkstedrom og garasje.





Vedlegg

Syrgjeringa 11 2480 KOPPANG

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

BRA: 46 m²

BRA-i: 46 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

1

TG-2

13

TG-3

10

TG-IU

1

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.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten 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/24283>

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

Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Det er ikke etablert grunnmursplast. Terreng rundt boligen er stedvis flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

Det er synlige fuktskader på overflater i jordkjeller og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier (21,7 vektprosent) i materialer.

Anbefalte tiltak

Basert på ovennevnte avvik vurderes det at dreneringen i sin helhet bør oppgraderes for å hindre videre skader på bygningen.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Krypkjeller

Oppsummering

Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Basert på tilstanden til jordkjeller vurderes det at krypkjelleren med høy sannsynlighet vil være utsatt for fuktskader.

Anbefalte tiltak

Strakstiltak i form av etablering av tilkomst til krypkjelleren for kontroll bør påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres en typisk "kjellerlukt" som erfaringsmessig kan komme fra en fuktskade. Det er synlige fuktskader på overflater og bjelkelag i jordkjeller og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier (21,7 vektprosent) i materialer. Det ble observert isolasjon (mineralull) ut mot grunnmur som er musespist og ødelagt. Det ble i tillegg med høy sannsynlighet registrert ekte hussopp i kjelleren.

Anbefalte tiltak

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering. Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Det bør gjøres videre undersøkelser for å kartlegge omfanget av hussopp. Råteskadet treverk bør skiftes ut.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Yttervegger

Oppsummering

Vegger har synlig skjevhet/ helling og det registreres stedvis råteskader i trekledning. Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid. Det registreres fukt/råteskader i bunnstokk.

Det er ikke mulig å kontrollere lufting mellom kledning og veggkonstruksjon pga kort avstand til bakken og det er heller ikke mulig å kontrollere bruken av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Påviste skader bør utbedres. For å avdekke tilstand bør ytterligere undersøkelser foretas med åpning av veggkonstruksjon.

Utbedringskostnad gjelder videre undersøkelser av fagkyndig.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er foretatt kryssmåling med laser i 2 rom (stue og kjøkken) og det ble registrert skjevheter.

Det registreres skjevhet stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 27 mm.

Det registreres skjevhet på kjøkken, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 45 mm.

Skjevheten kan settes i sammenheng med pågående råteskade i bjelkelag mot jordkjeller.

Anbefalte tiltak

For å avdekke eksakt årsak til påviste svekkelser bør det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Underliggende utbedringskostnad gjelder ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Ubrennbar plate på gulv har for lite utstikk foran ovnen og det er ikke etablert ubrennbar plate under sotluke. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn og feierluke. Beslag rundt takhatt er mangelfullt utført og vil kunne medføre fuktinntrenging i konstruksjonen.

Det opplyses om at vedovn er montert på egeninnsats med den risiko dette innebærer.

Anbefalte tiltak

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 utelukkes ikke at det ved en kontroll av brann- og feiervesen vil kunne avdekkes avvik som ikke er nevnt i denne tilstandsrapporten.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Toalettrom

Oppsummering

Veggflater bærer ikke preg av god håndverksmessig utførelse, med den risiko dette innebærer. Det registreres muggsopp bak vannrør mot isoporplate. Det er fuktskader pga vannsøl på servantskap. Rommet i sin helhet bærer preg av høy alder, ufagmessig utførelse og skader.

Anbefalte tiltak

Rommet anbefales oppgradert innen rimelig tid for å hindre videre skader.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Elektrisk

Oppsummering

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

Deler av det elektriske anlegget bærer preg av ufagmessig utførelse og høy alder. Det registreres berøringsfare av spenningsførende deler og dårlig innfesting på kabler. Det er hull/innføringer i inntak eller sikringskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

I følge selger kan det forekommer at sikringer løses ut.

Anbefalte tiltak

På bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Øvrig: Andre rom

Oppsummering

Overflater er slitt/aldringspreget. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under gulvfliser, flere fliser i gang er i tillegg ødelagt. Det er etablert hyttedusj i gang, rommet har ikke har sluk og dette medfører stor risiko for fuktskader på rommet.

Det ble registrert kondensskade på yttervegg bak fryser i stue. Det er ukjent hvor stort omfanget er, men det ble registrert muggsopp og fuktskadet treverk. Ventilasjonen i boligen vurderes å ikke være tilstrekkelig.

Det opplyses av selger at gang og toalettrom har uisolerte vegger. Dette medfører stor risiko for fukt og kondens inne i veggkonstruksjonen.

Det er montert isopor på enkelte vegger, noe som medfører forhøyet fare for brann.

Anbefalte tiltak

Basert på alle ovennevnte punkter bør det påregnes oppgradering av innvendige flater og konstruksjoner.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Øvrig: Mindre uthus

Oppsummering

Det er foretatt en forenklet vurdering av bygget. Uthus ansees i så dårlig forfatning at riving av bygget er eneste løsning. Det er omfattende råteskader i vegg og tak.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i forfatningen til bygningen anbefales det å rive eksisterende uthus og føre opp nytt.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren har skader/sprekker og mangler stedvis overflatebehandling / puss.

Anbefalte tiltak

Videre undersøkelser og tiltak anbefales.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres symptomer på fuktproblematikk på karm på kjøkken. Forholdet vurderes å ha sammenheng med kondensering på innsiden av vinduet. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Utførelsen av utvendige løsninger bærer ikke preg av god håndverksmessig utførelse, med den risiko dette innebærer. Det er ikke beslag under vinduer og det ble registrert åpninger mot omrammingsbord som kan medføre forhøyet fuktpåkjenning inn i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre utførelsen av omramminger på utsiden for å hindre fuktskade i konstruksjonen. Justeringer/smøring av enkelte vinduer anbefales.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at grunnet manglende gangbart gulv er kaldtloftet kun inispisert fra luke, med den begrensning dette gir.

Følgende ble registrert fra luke:

Det ble observert misfarging i takkonstruksjonen som tyder på dårlig ventilering av bygningsdelen. Det er ingen form for dampspørre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet. Spor etter gnagere er observert. Gnagere kan føre til skader på bygningen. Omfanget er uvisst.

Anbefalte tiltak

Videre undersøkelser av fagkyndig for å kartlegge omfang og inntreksveier av gnagere anbefales. Lufting/ventilering bør forbedres.

Renner og nedløp

Oppsummering

Utførelsen av renner og nedløp bærer preg av noe ufagmessig utførelse.

Anbefalte tiltak

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

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. God lufting under tekkingen er viktig for å fjerne eventuell fukt og hindre snøsmelting som kan føre til isdannelse.

Anbefalte tiltak

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

Taktekking

Oppsummering

Takplater fremstår ufagmessig montert, og det registreres bulker i taket. Taktekking er fra ukjent årstall, og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.

Anbefalte tiltak

Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning. Benkeplate av tre. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående kjøleskap med fryser og komfyr med platetopp. Komfyrvakt. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med gulvbelegg. Vegg- og himlingsflater i malt panel og takplater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Det registreres fukt/skader rundt vask og kjøkkeninnredningen bærer preg av slitasje og enkelte skader.

Gulv og veggflater er slitt/aldringspreget. Forholdet er av estetisk karakter. Himlingsflater har enkelte synlige skader. Eksakt årsak er ukjent.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert innen rimelig tid.

Oppsummering av avtrekk

Ventilatoren er ikke ført ut til det fri. Forholdet medfører at fukt og matos blir ført tilbake i rommet.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det bør etableres ventilasjon som er ført ut av bygget for å hindre økt fuktpåkjenning i rommet.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsanlegg har høy alder, og er vurdert til å ha nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av toalettrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør har betydelig høy alder, det vil være stor risiko for lekkasjer. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost. Rørstrekk som går langs yttervegg er utsatt for frost.

Eldre stoppekran. Det ble i tillegg registrert rust på stoppekranen. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Ytterligere undersøkelser av fagkyndig anbefales.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå.

Anbefalte tiltak

Varmtvannsbereder anbefales montert i kar med vannstoppeventil.

Øvrig: Uthus med garasje

Oppsummering

Det er gjort en forenklet vurdering av bygningen. Bygget bærer preg av høy alder og slitasje, og det ble registrert råteskader på fasader.

Det var ingen tilkomst til krypkjelleren.

Anbefalte tiltak

Uthuset har behov for oppgraderinger og utbedringer. Det bør etableres tilkomst til krypkjelleren for å kartlegge tilstanden.

Øvrig: Stikkledninger og tanker

Oppsummering

Utvendig septikktank, vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

Anbefalte tiltak

Radonmåling anbefales utført.

Lovlighet

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

Det mangler brannslukkingsapparat.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.10.2024

Rapportdato
22.10.2024

Hjemmelshavere

Navn: Øyvind Holtet Ristøl

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Egenerklæringsskjema er ikke fremlagt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Magnus Karlstad

Telefon: 40021977

Firma: E&K Takst AS

Epost: Magnus@ek-takst.no

Adresse: Ole Kjernes veg 18, 2409
Elverum



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, ingeniør og takstingeniør. Over 10 års erfaring innen byggebransjen og takstbransjen, med arbeid som tømrer, prosjektleder og takstingeniør.

Informasjon om boligen

Adresse: Syrgjerdinga 11, 2480 Koppang

Kommunenr: 3423

Gårdsnr: 17

Bruksnr: 98

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: - Det er ukjent når boligen er bygget, men det antas at bygningen kan være fra slutten av 1800-tallet.

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig beliggende i Syrgjerdinga 11 i Stor-Elvdal kommune.

Enebolig oppført i ukjent årstall. Grunnmur av naturstein og betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med jordkeller og krypkjeller. Yttervegger av laft og trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende og stående trekledning, samt synlig laft. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to og tre-lags glass.

TOMT

Eiet tomt (3000 m2 iht. PropCloud.no) opparbeidet med plenarealer, diverse beplantninger og gruset innkjørsel.

PARKERING

Parkering i egen garasje og biloppstillingsplass på privat tomt.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til eiendommen via privat veg.

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og privat septikktank.

ETASJE/ROMOVERSIK

Enebolig over 1 etasje bestående av: Stue, kjøkken, gang, toalettrom og ett soverom.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Parkett, fliser og gulvbelegg.

Vegg: Malt panel, veggplater og synlig isopor.

Himling: Takplater og malt panel.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med panelovner.
Peisovn med glassdør i stue.

VENTILASJON

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg og vinduer.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarsler.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Det er fremlagt tilbud fra elektriker på arbeider på det elektriske anlegget. Det er i tillegg fremlagt faktura som bekrefter tilbudet. Følgende punkter er listet opp: - Jording - Sikringsskap - Kjøkken - Stue Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.	Ja
2010/2011	Lagt ny parkett i stue. Arbeidene ble gjort på egeninnsats av tidligere eier.	Nei
2023	Montert ny vedovn i stue. Arbeidet ble gjort på egeninnsats.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	46	46	0	0	0
Uthus	49	0	49	0	0
Totalt m²	95	46	49	0	0

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	46	46	0	0	0
U. etasje	0	0	0	0	0
Totalt m²	46	46	0	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
U. etasje	7	0	7
Totalt m²	7	0	7

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	46	46	0	Stue, kjøkken, gang, toalettrom og ett soverom.	
Totalt m²	46	46	0		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	49	0	49	0	0
Totalt m²	49	0	49	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	41	0	41		Innredet rom, verkstedrom og garasje.
Totalt m²	41	0	41		

Kommentar til arealberegning

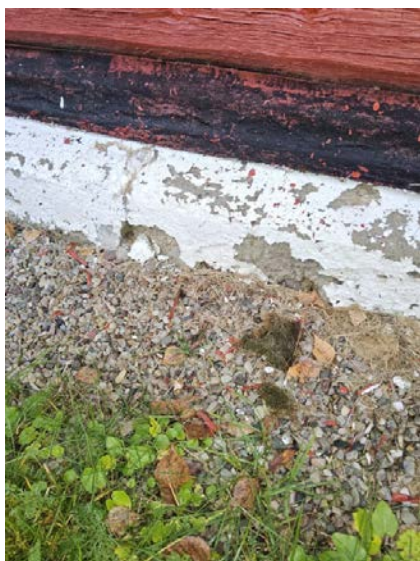
Areal i jordkjeller er ikke målbart pga takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH 7 m2 (areal med lav himlingshøyde).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Bildet viser nedløp avsluttet over bakken.



Bildet viser manglende utvendig fuktsperre.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Boligen har grunnmur av naturstein og deler med betong med sparestein.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	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

Drenerings tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Det er ikke etablert grunnmursplast. Terreng rundt boligen er stedvis flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

Det er synlige fuktskader på overflater i jordkjeller og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier (21,7 vektprosent) i materialer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Basert på ovennevnte avvik vurderes det at dreneringen i sin helhet bør oppgraderes for å hindre videre skader på bygningen.

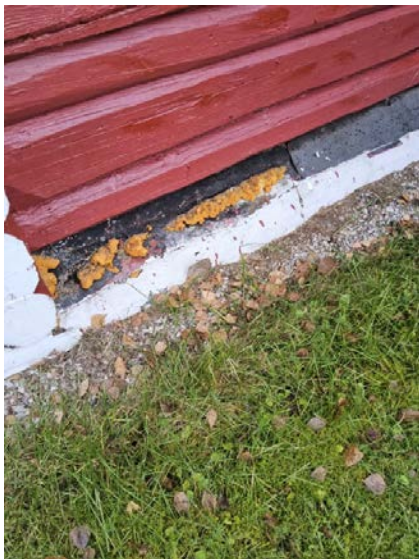
Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament



Bilde viser avskalling av grunnmur.



Bilde viser bruk av byggeskum mellom grunnmur og bunnstokk.

Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller

Boligen har grunnmur av naturstein og deler med betong med sparestein.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Byggegrunnens oppbygning er ukjent.

Type grunnmur i kjeller

Annet

Boligen har grunnmur av naturstein og deler med betong med sparestein.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Grunnmuren har skader/sprekker og mangler stedvis overflatebehandling / puss.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser og tiltak anbefales.

6.3 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av krypkjeller

TG-3

Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Basert på tilstanden til jordkjeller vurderes det at krypkjelleren med høy sannsynlighet vil være utsatt for fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Strakstiltak i form av etablering av tilkomst til krypkjelleren for kontroll bør påregnes.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.4 Rom under terreng



Bilde viser fuktmåling i etasjeskiller.



Bilde viser råteskader i etasjeskiller.

Type rom under terreng

Grovkjeller

Kjelleren er en jordkjeller.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng**TG-3**

Det registreres en typisk "kjellerlukt" som erfaringsmessig kan komme fra en fuktskade. Det er synlige fuktskader på overflater og bjelkelag i jordkjeller og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier (21,7 vektprosent) i materialer. Det ble observert isolasjon (mineralull) ut mot grunnmur som er musespist og ødelagt. Det ble i tillegg med høy sannsynlighet registrert ekte hussopp i kjelleren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering. Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Det bør gjøres videre undersøkelser for å kartlegge omfanget av hussopp. Råteskadet treverk bør skiftes ut.

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000**



Bilde viser mangelfull og ufagmessig isolering.



Bilde viser mulig utbredelse av ekte hussopp.

6.5 Vinduer og dører



Bilde viser åpninger mellom omramming og vindu.



Bilde viser ytterdør.

Beskrivelse

Boligen har entrédør med glassfelder. Vinduer med karmmer av tre, og to og tre-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vindu skiftet i perioden 1982 og 2004.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmmer, 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

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det registreres symptomer på fuktproblematikk på karm på kjøkken. Forholdet vurderes å ha sammenheng med kondensering på innsiden av vinduet. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Utførelsen av utvendige løsninger bærer ikke preg av god håndverksmessig utførelse, med den risiko dette innebærer. Det er ikke beslag under vinduer og det ble registrert åpninger mot omrammingsbord som kan medføre forhøyet fuktpåkjenning inn i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre utførelsen av omramminger på utsiden for å hindre fuktskade i konstruksjonen. Justeringer/smøring av enkelte vinduer anbefales.



Bilde viser vindu.

6.6 Yttervegger



Bilde viser råteskader på fasaden.

Type fasade Tømmer, Stående kledning, Liggende kledning

Boligen har yttervegger i laft og trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende og stående trekledning.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

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? Ikke kontrollerbart

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger

TG-3

Vegger har synlig skjevhet/ helling og det registreres stedvis råteskader i trekledning. Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid. Det registreres fukt/råteskader i bunnstokk.

Det er ikke mulig å kontrollere lufting mellom kledning og veggkonstruksjon pga kort avstand til bakken og det er heller ikke mulig å kontrollere bruken av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste skader bør utbedres. For å avdekke tilstand bør ytterligere undersøkelser foretas med åpning av veggkonstruksjon.

Utbedringskostnad gjelder videre undersøkelser av fagkyndig.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Bilde viser råteskader på fasaden.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Bilde viser kaldtloft sett fra luke.

Type loft

Kaldtloft

Uinnredet kaldtloft. Adkomst via luke på gavivegg. Synlige trebjelker og isolasjon (flis) mot underliggende etasje. Synlige taksperrer.

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 utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det gjøres oppmerksom på at grunnet manglende gangbart gulv er kaldtloftet kun inspisert fra luke, med den begrensning dette gir.

Følgende ble registrert fra luke:

Det ble observert misfarging i takkonstruksjonen som tyder på dårlig ventilering av bygningsdelen. Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet. Spor etter gnagere er observert. Gnagere kan føre til skader på bygningen. Omfanget er uvisst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser av fagkyndig for å kartlegge omfang og inntreksveier av gnagere anbefales. Lufting/ventilering bør forbedres.

6.8 Renner og nedløp



Bilde viser ufagmessig utførelse av renner.



Bilde viser renner og nedløp.

Type	Metall
------	--------

Takrenner og nedløp i metall.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
---	--------

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
---	----

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Utførelsen av renner og nedløp bærer preg av noe ufagmessig utførelse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
-----------------	--------

Yttertak av saltakskonstruksjon.

Inspisert fra	Fra bakken
---------------	------------

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
--	-----

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
---	----

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. God lufting under tekkingen er viktig for å fjerne eventuell fukt og hindre snøsmelting som kan føre til isdannelser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.10 Taktekking

Bilde viser taktekking.

Type tekking

Lakkerte stålplater

Yttertaket er tekket med takplater i metall.

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

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 takgjennomføringer?

Ikke kontrollert

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av taktekking**TG-2**

Takplater fremstår ufagmessig montert, og det registreres bulker i taket. Taktekking er fra ukjent årstall, og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Nei

Oppsummering av utstyr på tak**TG-1**

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-3	
Det er foretatt kryssmåling med laser i 2 rom (stue og kjøkken) og det ble registrert skjevheter.	
Det registreres skjevhet stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 27 mm.	
Det registreres skjevhet på kjøkken, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 45 mm.	
Skjevheten kan settes i sammenheng med pågående råteskade i bjelkelag mot jordkjeller.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å avdekke eksakt årsak til påviste svekkelser bør det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.	
Underliggende utbedringskostnad gjelder ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.13 Ildsted/Skorstein



Bilde viser for liten ubrennbar plate.

Type pipe	Tegl
Skorstein med ukjent utførelse.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn med glassdør i stue.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/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?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei



Bilde viser vedovn.

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-3

Ubrennbar plate på gulv har for lite utstikk foran ovnen og det er ikke etablert ubrennbar plate under sotluke. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn og feierluke. Beslag rundt takhatt er mangelfullt utført og vil kunne medføre fuktinntrenging i konstruksjonen.

Det opplyses om at vedovn er montert på egeninnsats med den risiko dette innebærer.

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 utelukkes ikke at det ved en kontroll av brann- og feiervesen vil kunne avdekkes avvik som ikke er nevnt i denne tilstandsrapporten.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.14 Kjøkken



Bilde viser slitt gulv.

Overflater og innredning

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

Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Ikea kjøkkeninnredning. Benkeplate av tre. Nedfelt oppvaskum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående kjøleskap med fryser og komfyr med platetopp. Komfyrvakt. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med gulvbelegg. Vegg- og himlingsflater i malt panel og takplater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Det registreres fukt/skader rundt vask og kjøkkeninnredningen bærer preg av slitasje og enkelte skader.

Gulv og veggflater er slitt/aldringspreget. Forholdet er av estetisk karakter. Himlingsflater har enkelte synlige skader. Eksakt årsak er ukjent.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert innen rimelig tid.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Vegghengt ventilator.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Ventilatoren er ikke ført ut til det fri. Forholdet medfører at fukt og matos blir ført tilbake i rommet.



Bilde viser fuktskade rundt oppvaskkum.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det bør etableres ventilasjon som er ført ut av bygget for å hindre økt fuktpåkjenning i rommet.



Bilde viser skader i himling.

6.15 Lovlighet

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

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

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

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Ytterligere undersøkelser anbefales.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende brannslukkerutstyr
Det mangler brannslukningsapparat.	
Er det skader på røykvarsler?	Nei

6.16 Toalettrom



Bilde viser muggsopp på isoporplate på vegg.



Bilde viser fuktskadet innredning.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Ja
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd susterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-3
Veggflater bærer ikke preg av god håndverksmessig utførelse, med den risiko dette innebærer. Det registreres muggsopp bak vannrør mot isoporplate. Det er fuktskader pga vannsøl på servantskap. Rommet i sin helhet bærer preg av høy alder, ufagmessig utførelse og skader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rommet anbefales oppgradert innen rimelig tid for å hindre videre skader.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000



Bilde viser høy slitasjegrad på veggflater.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er utført arbeider på anlegget, men når dette er utført er ikke kjent.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsanlegg har høy alder, og er vurdert til å ha nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av toalettrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.18 Vannledninger



Bilde viser rust på hovedstoppekran.

Type anlegg	Kobber
Synlige vannrør av kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er utført arbeider på anlegget, men når dette er utført er ikke kjent.	
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?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør har betydelig høy alder, det vil være stor risiko for lekkasjer. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost. Rørstrekk som går langs yttervegg er utsatt for frost.	
Eldre stoppekran. Det ble i tillegg registrert rust på stoppekranen. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Ytterligere undersøkelser av fagkyndig anbefales.	

6.19 Elektrisk



Bilde viser sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er fremlagt tilbud fra elektriker på arbeider på det elektriske anlegget. Det er i tillegg fremlagt faktura som bekrefter tilbudet. Følgende punkter er listet opp som utført: - Arbeider med jording - Ny innmat i sikringsskap - Arbeider på kjøkken - Arbeider på stue	
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 sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ja
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-3
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Deler av det elektriske anlegget bærer preg av ufagmessig utførelse og høy alder. Det registreres berøringsfare av spenningsførende deler og dårlig innfesting på kabler. Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet I følge selger kan det forekommer at sikringer løses ut.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
På bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.20 Varmtvannsbereder



Bilde viser varmtvannsbereder.

Plassering bereder

Jordkjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2014

Størrelse

50

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

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-2

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Varmtvannsbereder anbefales montert i kar med vannstoppeventil.

6.21 Øvrig: Andre rom

Beskrivelse

Gulvflater av parkett og fliser.
Veggflater av veggplater, synlig isopor og malt panel.
Himlingsflater av takplater og malt panel:
Slette innerdører.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Overflater er slitt/aldringspreget. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under gulvfliser, flere fliser i gang er i tillegg ødelagt. Det er etablert hyttedusj i gang, rommet har ikke har sluk og dette medfører stor risiko for fuktskader på rommet.

Det ble registrert kondensskade på yttervegg bak fryser i stue. Det er ukjent hvor stort omfanget er, men det ble registrert muggsopp og fuktskadet treverk. Ventilasjonen i boligen vurderes å ikke være tilstrekkelig.

Det opplyses av selger at gang og toalettrom har uisolerte vegger. Dette medfører stor risiko for fukt og kondens inne i veggkonstruksjonen.

Det er montert isopor på enkelte vegger, noe som medfører forhøyet fare for brann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Basert på alle ovennevnte punkter bør det påregnes oppgradering av innvendige flater og konstruksjoner.

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000**

6.22 Øvrig: Uthus med garasje

Beskrivelse

Uthus med ett innredet rom, verkstedrom, vedbod og garasje. Yttervegger i trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner utvendig tekket med metallplater. Grunnmur i mur/betong. etasjeskiller i tre over krypkjeller.

Innredet rom har gulvflater av heltregulv. Veggflater av panel og himlingsflater av panel.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Det er gjort en forenklet vurdering av bygningen. Bygget bærer preg av høy alder og slitasje, og det ble registrert råteskader på fasader.

Det var ingen tilkomst til krypkjelleren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Uthuset har behov for oppgraderinger og utbedringer. Det bør etableres tilkomst til krypkjelleren for å kartlegge tilstanden.

6.23 Øvrig: Stikkledninger og tanker

Beskrivelse

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og privat avløp (septikktank). Utvendige vann- og avløpsledninger har ukjent alder.

Septikktank på tomten med ukjent utførelse.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Utvendig septikktank, vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

6.24 Øvrig: Radon

Beskrivelse	
Boligen ligger i ett område med usikker aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.	
Oppsummering av øvrig	TG-IU
Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Radonmåling anbefales utført.	

6.25 Øvrig: Mindre uthus

Beskrivelse	
Mindre uthus på tomten med stående trekledning. Pulttak tekket med metallplater. Ukjent fundamentering.	
Oppsummering av øvrig	TG-3
Det er foretatt en forenklet vurdering av bygget. Uthus ansees i så dårlig forfatning at riving av bygget er eneste løsning. Det er omfattende råteskader i vegg og tak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i forfatningen til bygningen anbefales det å rive eksisterende uthus og føre opp nytt.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.27 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.28 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Ventilasjon

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250001	

Selger 1 navn
Øyvind Holtet Ristøl

Gateadresse	
Syrgjerdinga 11	

Poststed	Postnr
KOPPANG	2480

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1211250001

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

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mus ,Sopp i trappen ned til kjeller

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skiftet el anlegg på kjøkken og stue og skiftet ti automat sikringer

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Takrenner på tilbygg og Langside bak huset

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 1211250001

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i 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: 1211250001

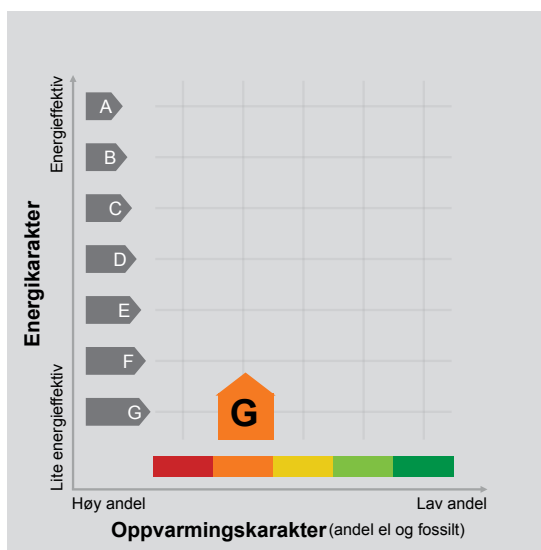
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øyvind Holtet Ristøl	32d36868c7c881ac42b3a9 99e40832e028e49254	21.01.2025 12:37:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211250001

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

ENERGIATTEST

Adresse	Syrgjerdinga 11
Postnummer	2480
Sted	KOPPANG
Kommunenavn	Stor-Elvdal
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	98
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	194449496
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-41601
Dato	22.10.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Syrgjerdinga 11

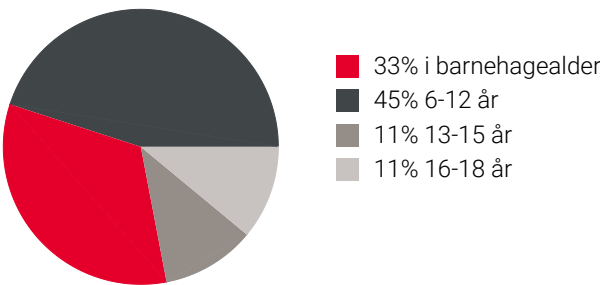
Offentlig transport

Nybakken Linje 853	5 min 0.4 km
Koppang stasjon Linje R60	7 min 5.6 km

Skoler

Koppang skole (1-7 kl.) 97 elever, 7 klasser	8 min 5.7 km
Stor-Elvdal ungdomsskole (8-10 kl.) 55 elever, 5 klasser	8 min 5.6 km

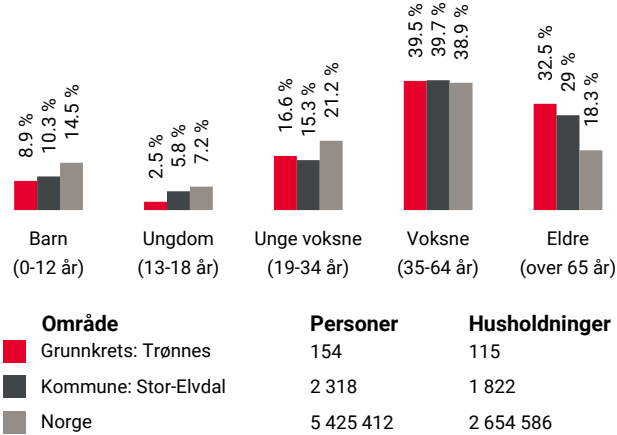
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

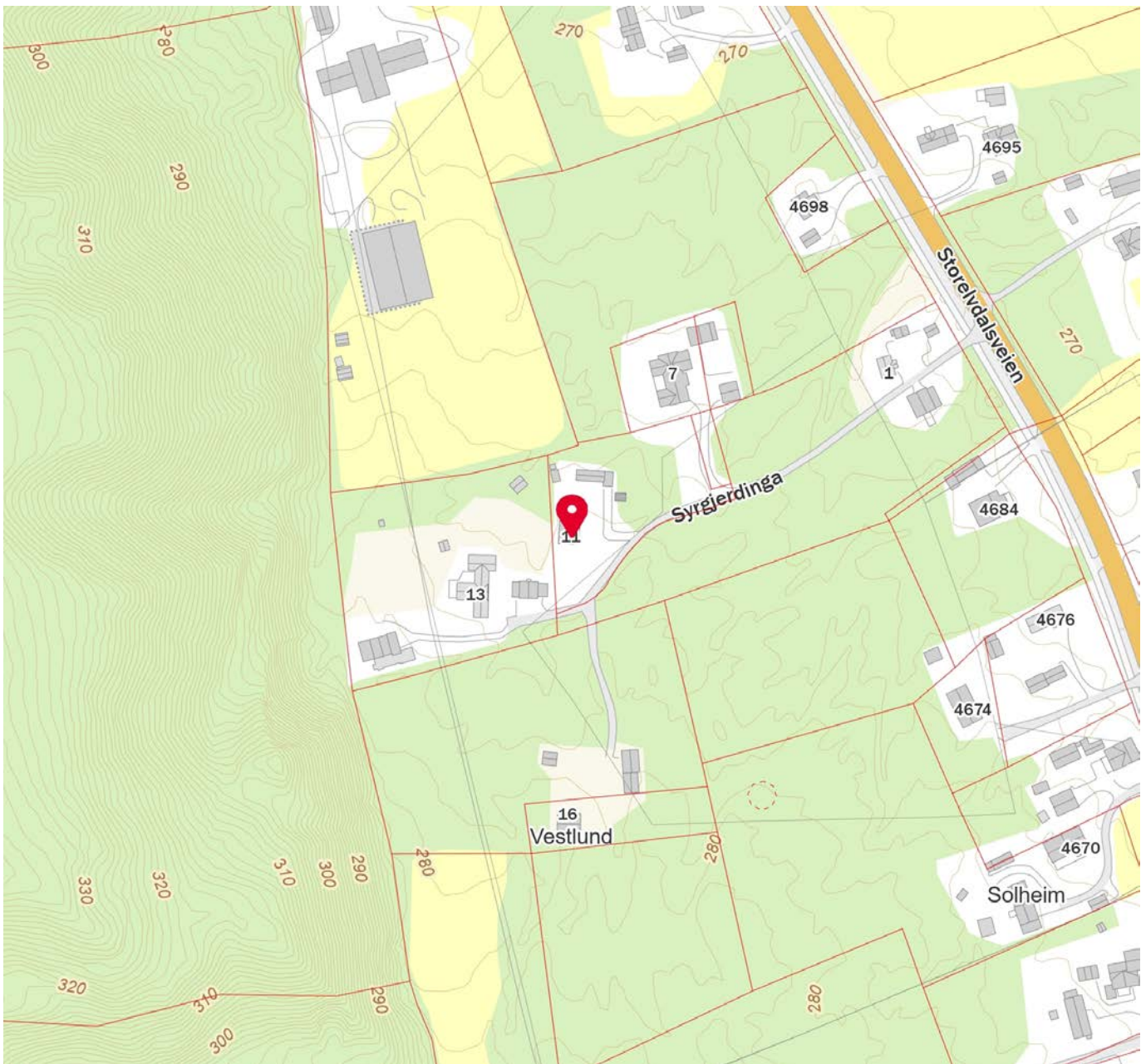
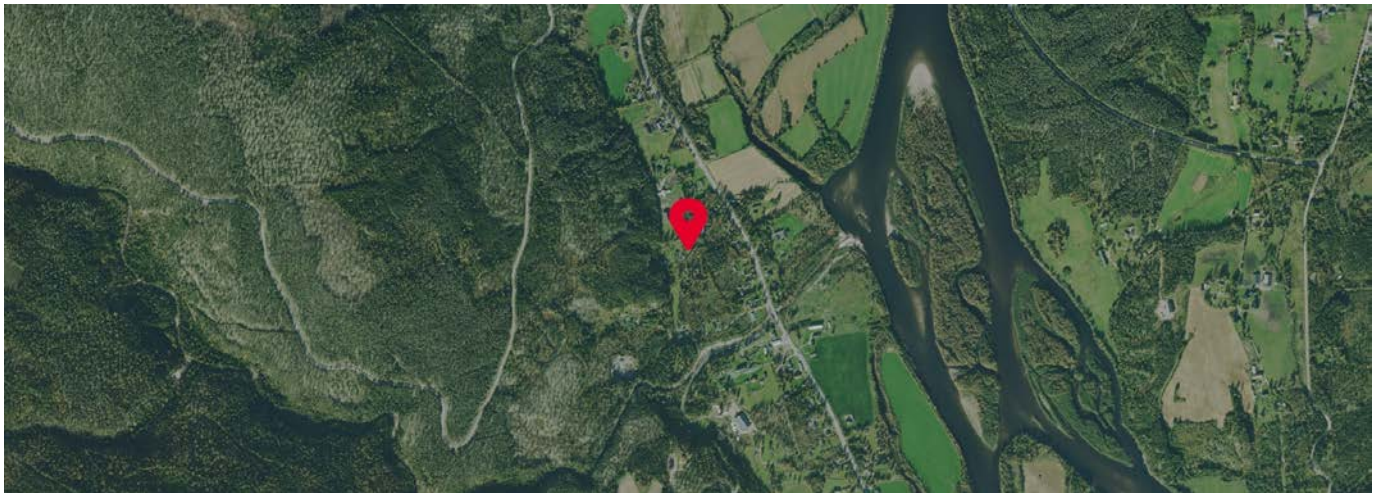
Stor-Elvdal naturbarnehage (1-5 år) 24 barn	7 min 6.1 km
Koppang barnehage (1-5 år) 26 barn	8 min 5.7 km

Dagligvare

Nærbutikken Trea	9 min
Coop Prix Koppang PostNord	6 min 5.1 km

Sport

Nordstumoen fotballbane Fotball	17 min 1.2 km
Paviljongen fotballbane Fotball	4 min 2.2 km
Koppang Treningssenter	6 min





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renovert 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 risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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 ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Syrgjerdinga 11
2480 KOPPANG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Åste Christine Gjermunds

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre