



aktiv.

Elvdalsveien 402, 2440 ENGERDAL

Unik eiendom på ca. 6,9 mål! Stort bolighus, fabrikkbygning, garasje og 2 uthus. Flott beliggenhet nærme Femundselva!



Eiendomsmegler

Åste Christine Gjermunds

Mobil 941 78 482

E-post aste.gjermunds@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 250 000,-
Omkostn.:	Kr 32 600,-
Total ink omk.:	Kr 1 282 600,-
Selger:	Matheus A. Mortensson
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1926
BRA-i/BRA Total	234/754 kvm
Tomtstr.:	6949 m ²
Soverom:	4
Antall rom:	5
Gnr./bnr.	Gnr. 161, bnr. 78 Gnr. 161, bnr. 1
Oppdragsnr.:	1211250150

Din nye eiendom?

Velkommen til vakre Elvdalen og Elvdalsveien 402 - et steinkast fra Femundselva!

Unik mulighet for deg som er på jakt etter sted å drive næring, eller som ønsker å bo på et sted med historie og sjarm!

Eiendommen består av 2 gårds-/bruksnumre, der boligen har selveid tomt og næringsbygningen har festet tomt. Totalt har eiendommen et areal på hele ca. 6,9 mål!

Boligbygningen består bl.a. av 2 stuer, 4 soverom, kjøkken, bad og to oppganger til andre etasje, og bærer preg av gammel byggestil med høye himlinger og store rom.

Fabrikkbygningen består bl.a. av gang, kontor, fabrikklokale, spiserom, garderobe og toaletter, og er fortsatt innredet med en del maskiner, utstyr og materialer.

Eiendommen er også bebygd med flere uthus og en stor garasje.

Velkommen til visning i nydelige omgivelser!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	69
Nabolagsprofil	76
Budskjema	84

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 234 m²

BRA - e: 520 m²

BRA totalt: 754 m²

TBA: 10 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller: BRA-i: 7 m² Beskrivelse: Kjellerrom.

1. etasje: BRA-i: 126 m² Beskrivelse: Entre, sideinngang, toalettrom, bad, kjøkken, bod og 2 stuer.

2. etasje: BRA-i: 101 m² Beskrivelse: Gang/trapperom, 4 soverom og kott (tidligere bad).

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 10 m²

Næringseiendom

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 51 m² Beskrivelse: Uthus/verksted.

BRA-e: 21 m² Beskrivelse: Uthus/verksted.

BRA-e: 71 m² Beskrivelse: Garasje.

BRA-e: 377 m² Beskrivelse: Fabrikk.

Ikke målbare arealer

Deler av areal i 2. etasje var ikke målbart på grunn av himlingshøyde under 1900 mm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser.

Arealmåling er utført iht. NS3940:2023.

Arealmåling av etasjene er utført uten fratrekk av areal som opptas av trapp. Kott under trapp er tatt med i oppmåling av bruksarealet.

Deler av areal i 2. etasje var ikke målbart på grunn av himlingshøyde under 1900 mm.

Totalt gulvareal i 2. etasje er målt til 126 kvm (101 kvm bruksareal + 25 kvm ikke

målbart areal).

Det er bruken på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6949 m²

Tomtebeskrivelse

Det totale tomtearealet er ca. 6 949 kvm og fordeler seg med ca. 3 815 kvm eiertomt for eneboligen og ca. 3 134 kvm festetomt for næringseiendommen. Tomt i hellende terreng, med flate partier der bygninger er oppført. Tomten har tidligere vært opparbeidet med plen.

Avtalt festeavgift for inneværende år: Kr. 1 924,-

Festeavgiften ble sist regulert i 2025. Neste avtalte regulering: 01.01.2035.

Avtalt utløp av festekontrakten: 31.08.2034.

Ingen innløsningsrett av tomten.

Gjeldende festekontrakt er datert 01.09.1974.

Bortfester forbeholder seg retten til å inngå ny kontrakt med ny fester, avhengig av bruken av eiendommen.

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 har en meget fin og sørvest-vendt beliggenhet i Søre Elvdal, kun ca. 100 m fra den velkjente elva Femundselva. Eiendommen ligger ca. 561 moh, omgitt av nydelige friluftsområder og med Sennsjøen kun ca. 8,5 km unna. Sennsjøen ligger mellom Kampflåhøgda i vest og Tverrfjellet i øst, og er en del av Trysilvassdraget.

Området og grenda ligger ca. 40 km fra Engerdal sentrum, og ca. 45 km fra Drevsjø. Til Trysil er det ca. 54 km, og til Åkrestrømmen i Rendalen er det ca. 42 km.

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

Ulvågrenda, ca. 20 km fra eiendommen.

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

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

I Drevsjø sentrum finner du bl.a. dagligvare, sportsforretning, drivstoffpumper, restaurant/kafé og forhandler av snøscooter/UTV/ATV med utleie av snøscooter.

I Trysil finner man Norges største skianlegg, golfbane, klatrepark, sykkelpark og et variert utvalg av butikker og servicetilbud.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygd med en enebolig (tidligere skolebygning) antatt oppført i ca. 1926, 2 uthus med ukjent byggeår, garasje med 3 vippeporter med ukjent byggeår og en fabrikkbygning oppført i ca. 1975.

Bygningssakkyndig

Byggmester Sondre Lillebo AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: Ca. 1926.

Byggegrunn er ikke kjent. Ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkele) består byggegrunn av breelvavsetning (Glasifuvial avsetning). Bygningen er oppført på ringmur av betong, og betong med sparestein. Bjelkelag av trekonstruksjoner mot krypekjeller. Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden. Kjellerrom har vegger av gråsteinsmur og betong. Eventuell drenering ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Yttervegger av trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående- og liggende trekledning. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takplater av metall. Boligen har kaldtloft, og er tilgjengelig via loftsluke på soverom mot øst og via luke i gang/trapperom i 2. etasje. Takrenner og nedløp i aluminium. Vinduer av blandet alder og type. Det ble påvist vinduer med 3-lags glass med produksjonsår fra 1977, øvrige vinduer har ukjent alder. Boligen har også vinduer med enkel glass som vurderes å være ebetydelig eldre enn vinduer med tre-lags glass. Inngangsdør med glassfelt og sidefelt med enkel glass, ukjent produksjonsår. Inngangsdør til

sideinngang med glassfelt med enkel glass, ukjent produksjonsår. Overbygget terrasse ved inngangsparti på ca. 10 kvm. Terrasse er oppført i treverk, med rekkverk av stående rekkverksbord.

Uthus/verksted - Byggeår: Ukjent.

Bygning delvis oppført på støpt plate mot grunn og punkter av betong med bjelkelag. Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall. Plassbygd ytterdør og vinduer med enkle glass.

Merknader: Bygningen har stor slitasje, og det må påregnes mye arbeid og kostnader for å sette bygningen i stand igjen. På befaringsdagen ble det blant annet påvist råteskader i utvendig kledning, sprekker/skader i grunnmur, knuste glass i vinduer og skjevheter i konstruksjonen.

Uthus/vedskjul - Byggeår: Ukjent.

Bygningen er oppført på punkter av stein og betong. Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall. Plassbygget ytterdør og vinduer med enkle glass.

Merknader: Bygningen har stor slitasje, og det må påregnes mye arbeid og kostnader for å sette bygningen i stand igjen. På befaringsdagen ble det blant annet påvist råteskader på utvendig kledning og skjevheter i gulv og andre konstruksjoner.

Garasje - Byggeår: Ukjent.

Bygningen er oppført på ringmur av betong, med jordgulv i garasje. Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takpapp. Vippeporter i tre, plassbygd ytterdør og vinduer med enkle glass.

Merknader: Bygningen har vedlikeholdsbehov på overflater. Yttertaket er tildekket med mose. På befaringsdagen ble det påvist fuktskjolder i taktro (treverk under yttertaket), som er indikasjon på lekkasjer. Yttertaket bør skiftes ut for å unngå ytterligere skader på tak og takkonstruksjon. Vippeporter har justeringsbehov for å fungere tilfredsstillende. Ytterdør har større justerings- og vedlikeholdsbehov.

Tidligere fabrikk - Byggeår: Ca. 1975.

Byggeår er hentet fra produksjonsår på vinduer. Bygningen er oppført på ringmur av betong. Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående- og liggende trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takpapp. Vinduer med to-lags glass.

Merknader: Fabrikken er tidligere brukt til produksjon av diverse plastprodukter. På befaringsdagen var bygningen brukt til lager. Bygningen har vedlikeholdsbehov på

overflater. Flere bygningsdeler som for eksempel yttertak, ytterkledning, vinduer og dører har utgått forventet levetid, og må påregnes å bli skiftet ut. På befaringsdagen ble det påvist tegn på mindre lekkasjer via yttertaket. Flere vinduer er punkterte, og har begrenset utsyn. På befaringsdagen var bygningen frakoblet både vann og strøm. Det anbefales at det utarbeides en fullstendig tilstandsanalyse av bygningen, og bygningens tekniske installasjoner, for å kunne vurdere videre bruk.

Uthus/verksted, uthus/vedskjul, garasje og tidligere fabrikk er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 23.06.2025, utført av Sondre Lillebo.

Tilstandsrapporten angir også byggtekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader - TG).

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

*Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:

Riss/ sprekker i grunnmur. Tegn på sviktende drenering.

*Terrengforhold: Terrengfall er ikke tilfredsstillende.

*Yttervegger: Forventet levetid på ytterkledningen vurderes som utløpt. Punktviseråteskader er påvist.

*Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak: Lufting/ ventilasjon av takkonstruksjon vurderes som mangelfull. Fuktskjolder i bærende konstruksjoner og i taktro (treverk under yttertaket).

*Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen): Forventet levetid på yttertaket vurderes som å være begrenset. Takrenner og nedløp har skader, og bør skiftes ut for å kunne ivareta sin funksjon.

*Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloftet har områder med manglende sagflis/ isolasjonsmateriale. Påvist museekskremer.

*Balkonger, verandaer og lignende: Rekkverk er for lavt etter dagens krav til rekkverkshøyde.

*Bad - Overflate vegger og himling: Uegnet materiale i badekarets våtsone. Sprekker mellom plateskjøter.

*Bad - Overflate gulv: Gulvbelegget har sprekker, og gjennomføringer vurderes som ikke vanntette. Gulvet har ikke noe dedikert fall mot sluk.

*Vaskerom - Overflate vegger og himling: Skader på veggplater ved vaskekar.

*Vaskerom - Overflate gulv: Gulvbelegget har sprekker, og gjennomføringer vurderes som ikke vanntette. Gulvet har ikke noe dedikert fall mot sluk.

*Kjøkken: TG2 settes på bakgrunn av ukjent tilstand på avtrekksvifte, og enkelte mangler ved innredningen.

*Kjellerrom - Veggens og himlingens overflater: Himling har mugg/ soppvekst. Sprekker i veggoverflater.

*Kjellerrom - Gulvets overflate: Gulvoverflaten var fuktig, og hadde vekst av mugg/

sopp.

*Kjellerrom - Fuktmåling og ventilasjon: Rommet har ikke tilfredsstillende ventilering, og det ble påvist skadelig høye fuktverdier i tilgjengelig treverk.

*WC og innvendige vann- og avløpsrør: Anbefalt brukstid på de eldste vann- og avløpsrørene vurderes som utløpt, og det må påregnes at disse skiftes ut i nær fremtid. Anlegget var ikke trykksatt, og vanntrykk og avrenning er ikke kontrollert. Anlegget anbefales kontrollert av fagkyndig rørleggermester før salg/ overtakelse.

*Varmtvannsbereder: Varmtvannsberedere er ikke lekkasjesikret. Rør fra sikkerhetsventil på varmtvannsbereder i kjøkkenbenk bør utbedres.

*Ventilasjon: Manglende tilfredsstillende avtrekk fra toalettrom, bad, vaskerom og kjøkken. Ikke tilfredsstillende friskluftstilførsel til oppholdsrom.

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Krypekjeller: Påviste skader i bjelkelag og høye fuktverdier i treverk. På grunn av få inspeksjonsmuligheter er det ikke mulig å fullstendig vurdere tilstanden før det utføres ytterligere undersøkelser. Prisvurdering gjelder ytterligere undersøkelser av krypekjeller. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

*Vinduer og ytterdører: Flere vinduer er punkterte, har sprukne glass, og har større skader. Innsettingsdetaljer som beslag vurderes som ikke tilfredsstillende, og det er fare for inntrenging av nedbør inn i konstruksjonen. Prisvurdering gjelder utskifting av alle vinduer og ytterdører. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

*Bad - Membran, tettesjiktet og sluk: Våtrommet kan ikke ansees som vanntett, og våtrommet står ovenfor full ombygging/ oppgradering for å kunne tåle normal bruk etter dagens krav og forventninger til våtrom. Prisvurdering gjelder oppgradering av våtrommet med nytt tettesjikt. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

*Vaskerom - Membran, tettesjiktet og sluk: Våtrommet kan ikke ansees som vanntett, og våtrommet står ovenfor full ombygging/ oppgradering for å kunne tåle normal bruk etter dagens krav og forventninger til våtrom. Prisvurdering gjelder oppgradering av våtrommet med nytt tettesjikt. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen er en del av et dødsbo og selges via arvinger (eventuelt fullmektig). Arvingene (eventuelt fullmektig) har ikke bebodd eiendommen og har således ikke spesifikk kunnskap om denne. Egenerklæringsskjema er derfor ikke utfylt/besvart og interessenter oppfordres derfor til å foreta nøye undersøkelser av eiendommen, helst med bistand av bygningskyndig, før bud gis.

Innhold

Enebolig over 2 plan med følgende innhold:

1. etasje: Entré, sideinngang, to stuer, kjøkken, bad, toalettrom og bod.
2. etasje: Gang/trapperom, fire soverom og kott (tidligere bad).

Fabrikkbygning over 1 plan med følgende innhold:

1. etasje: Gang, kontor, spiserom, garderobe, vaskerom og produksjonsrom.

Garasje over 1 plan med følgende innhold:

1. etasje: Et garasjerom og et bodrom.

Uthus over 1 plan med følgende innhold:

1. etasje: To rom med åpen løsning og en adskilt rom.

Uthus over 1 plan.

Standard

Eldre bolig med vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Det må påregnes arbeid og utskifting av bygningsdeler for å lukke avvik beskrevet i tilstandsrapporten.

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.

Eiendommen selges med det meste av møbler, inventar og en del løsøre som står der ved besiktigelse, og dette gjelder både i bolighuset og i øvrige bygninger.

Hvitevarer

Hvitevarer medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet fiber.

Parkering

God plass til parkering på gårdsplass. Forøvrig flere biloppstillingsplasser i garasje.

Radonmåling

Ifølge det nasjonale aktsomhetskartet for radonstråling, ligger boligen i et område med ukjent radonstråling. Det anbefales at boligen måles for radonstråling, for å kontrollere at det ikke forekommer radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi på 200 Bq/3.

Diverse

Det vil ikke bli utført ytterligere rydding eller rengjøring av noen bygninger eller eiendommen forøvrig før overtakelse, med unntak av fjerning av enkelte ting. Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 02.05.2002, 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 vært i 2022.

Feiing ble utført siste gang den 12.06.2017. Tilsyn ble sist gang utført den 09.01.2018, uten pålegg om utbedringer. Merknader: Besøkt for feiing i 2019, 2024 og tilsyn i 2021, ikke utført. Det tas forbehold og feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Lukket vedovn og åpen peis i stue. Lukket vedovn på soverom mot øst i 2.etasje. Øvrig oppvarming med panelovner og stråleovn.

Info strømforbruk

Da eiendommen er en del av et dødsbo, er faktisk strømforbruk ikke opplyst.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 13 959

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 13 959,-

For 2025 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva):

- * Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 584,-
- * Eiendomsskatt næringseiendom: Kr. 1 458,-
- * Eiendomsskatt bolig: Kr. 3 902,-
- * Renovasjon: Kr. 5 155,-
- * Slamtømming: Kr. 2 860,-

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

Formuesverdi primær

Kr 358 602

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 434 409

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi for gnr. 161, bnr 78 (boligmatrikkel) pr. 2023:

Primær formuesverdi: kr 358 602,-

Sekundær formuesverdi: kr 1 434 409,-

Formuesverdi for gnr. 161, bnr. 1, fnr. 81 (festetomt, næringsbygg) pr. 2023:

Kr 346 295,-

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 161, bruksnummer 78 i Engerdal kommune.

Gårdsnummer 161, bruksnummer 1, festenummer 81 i Engerdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Dagboknummer 1414, tinglyst den 18.04.1970, rettighet: Gjelder leie av næringslokale, bestemmelser om forlengelse og nye vilkår i avtalen. Rettighetshaver: Selplast AS.

* Dagboknummer 3793, tinglyst den 17.09.1991, jordskifte: Saken gjelder fradeling/grensegang av bygselbrukene i Engerdal/Os som skal selges til bygselerne.

* Dagboknummer 4284, tinglyst den 17.10.1991, jordskifte: Saken gjelder fradeling/grensegang av bygselbrukene i Engerdal/Os som skal selges til bygselerne.

* Dagboknummer 4701, tinglyst den 16.10.1975, festekontrakt og vilkår.

Dokumentene kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for nybygg industribygg i 1975. Dette gjelder gnr/bnr/fnr/161/1/81.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eneboligen med gnr/bnr 161/78 eller eventuelle andre tiltak eller øvrige bygg på eiendommen.

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 i bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av industribygget. I byggetegninger er "rom" og soverom definert som garderobe og vaskerom, mens "rom" er definert som spiseplass. Utover dette synes innholdet å være i samsvar med dagens bruk.

Det er ikke mottatt byggetegninger av eneboligen eller øvrige bygninger på eiendommen og man har ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller eventuelt omfanget av disse. Konsekvenser av eventuelle lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til eventuelle mangler er brakt i orden. Kjøper overtar risiko

for nevnte forhold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.09.1975.

Vei, vann og avløp

Adkomst til eiendommen via privat vei fra offentlig vei.

Privat vann- og avløpsanlegg.

Det er usikkert hva som er den sikre vannkilden på eiendommen, da hverken arvinger, takstmann eller kommunen har kjennskap til dette. Det er nærliggende å tro at det er en egen vannkilde på eiendommen, da eiendommen opprinnelig var et skolehus.

Det gjøres oppmerksom på at vannet har vært frakoblet siden i høst. Det opplyses at vanntilførsel var i orden da det ble frakoblet, og at det ble frakoblet fordi eiendommen står ubebodd.

Avløp til septiktank.

Kommunen opplyser at de fra 2026 igangsetter kontroller av private avløpsanlegg i forbindelse med tømning. Det vil derfor hvile usikkerhet rundt hvorvidt det kan komme pålegg om utbedring av avløpsanlegget.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2012-2026 fra 2014 hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende spredt boligbebyggelse (3 815 kvm).

Adgang til utleie

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

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.

Kommentar odelsrett

Det er ikke kjent med at det hviler odel på eiendommen.

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 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 usatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtagelse 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

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom ikke annet avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i

etterkant av overtagelse.

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 av 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

31 250 (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))

32 600 (Omkostninger totalt)

48 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
51 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 282 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 298 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 301 300 (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.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 kr. 14 000 000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjøre særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendommen som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne sammen med bistand av teknisk sakkyndig.

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 rettsområde i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlate materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr. 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr. 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne sammen med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 45 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 3 000,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 3 000,-), markedspakke (kr 24 500,-), e-signerings/e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger (kr 15 500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på fast provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, organisasjonsnummer 913682122
Storgata 15, 2408 Elverum

Salgsoppgavedato

04.07.2025



Velkommen til vakre Elvdalen og denne spesielle eiendommen i Elvdalsveien 402 - et steinkast fra Femundselva!



Eiendommen som er på dryge 6,9 mål, ligger ca. 8,5 km nord for Sennsjøen, som er en del av Trysilvassdraget. Området er omgitt av nydelige friluftsområder, og like i nærheten av eiendommen renner Femundselva.



Eiendommen er bebygd med en stor, eldre enebolig, en romslig garasje, to uthus og en fabrikkbygning. Her er det gode muligheter for den som vil bo- og drive, lagre eller leie bort lagringsplass f.eks.



Eiendommen har en hyggelig innkjøring på fremsiden av fasaden, som fører opp til gårdsplassen på tunet.



Selve bolighuset som ble oppført i ca. 1926 bærer preg av byggemåten på oppføringstidspunktet. Store rom med høye himlinger er en rød tråd.



Du ønskes velkommen via et overbygd inngangsparti som skjærer for nedbør, og som har plass til sittemøbler.



Via entréen kommer man inn i den lyse og luftige stuen, som er utstyrt med en eldre peis og har god plass til møblering. Legg merke til den høye himlingen.



Stuen har store vindusflater som sørger for et godt innslipp av naturlig dagslys. Bak skjenken til høyre i bildet er det en lettvegg med en enkel dør som fører inn til en stue til.



Kjøkken ligger innenfor stuen, og har heltre innredning med over- og underskap. Overflater på gulv og himling er fra ca. 2020, og innredningen ble også montert samtidig.





Innenfor kjøkkenet er det en matbod med praktisk oppbevaringsplass.



Stuen som ligger innenfor hovedstuen er av god størrelse, og har også god plass for ønsket møblering.



Fra entréen er det adkomst til bad, separat vaskerom og separat toalettrom.



Badet er innredet med badekar, servant nedfelt i innredning, høyskap og bidé. Rommet varmes opp med stråleovn.



Innenfor badet er det et eget vaskerom med noe innredning, vv-bereder og skyllekum. Rommet varmes opp med stråleovn og har avtrøkksvifte i yttervegg.

Ved bad- og vaskerom er det et praktisk og separat toalettrom. Rommet varmes opp med panelovn.





I den østre enden av boligen er den ene av to trapper opp til andre etasje. Her er det også en dør ut, samt at sikringsskapet befinner seg i denne gangen.





Det er hele fire soverom i boligens andre etasje. Legg merke til den gamle, smale panelen på vegger og i himling.





Et soverom nr. 2, også med fin, gammel panel på vegg og i himling.





Et tredje soverom med god plass for stor seng.





Et fjerde soverom som er noe mindre i størrelse enn de tre øvrige soverommene.



Den andre trappen mellom første- og andre etasje, som befinner seg midt i boligen.



På tunet står det flere tilleggsbygninger, som to uthus, en romslig garasje og en stor fabrikkbygning.



Eldre uthus, med to rom i åpen løsning og et lukket bodrom.



Uthus med plass for lagring.



Fabrikken består av gang, kontor, spiserom, garderobe, toaletter og produksjonsrom.



Garderobe og toaletter i fabrikkbygningen.



Kontorrom av god størrelse.



Selve produksjonsrommet er av god størrelse, og har fremdeles en god del utsyr, maskiner og materiell stående igjen.



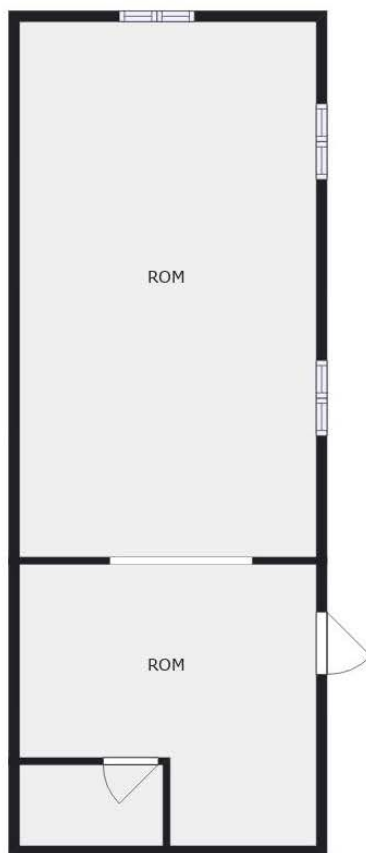
Spiserommet i fabrikkbygningen ligger i tilknytning til gangen.



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



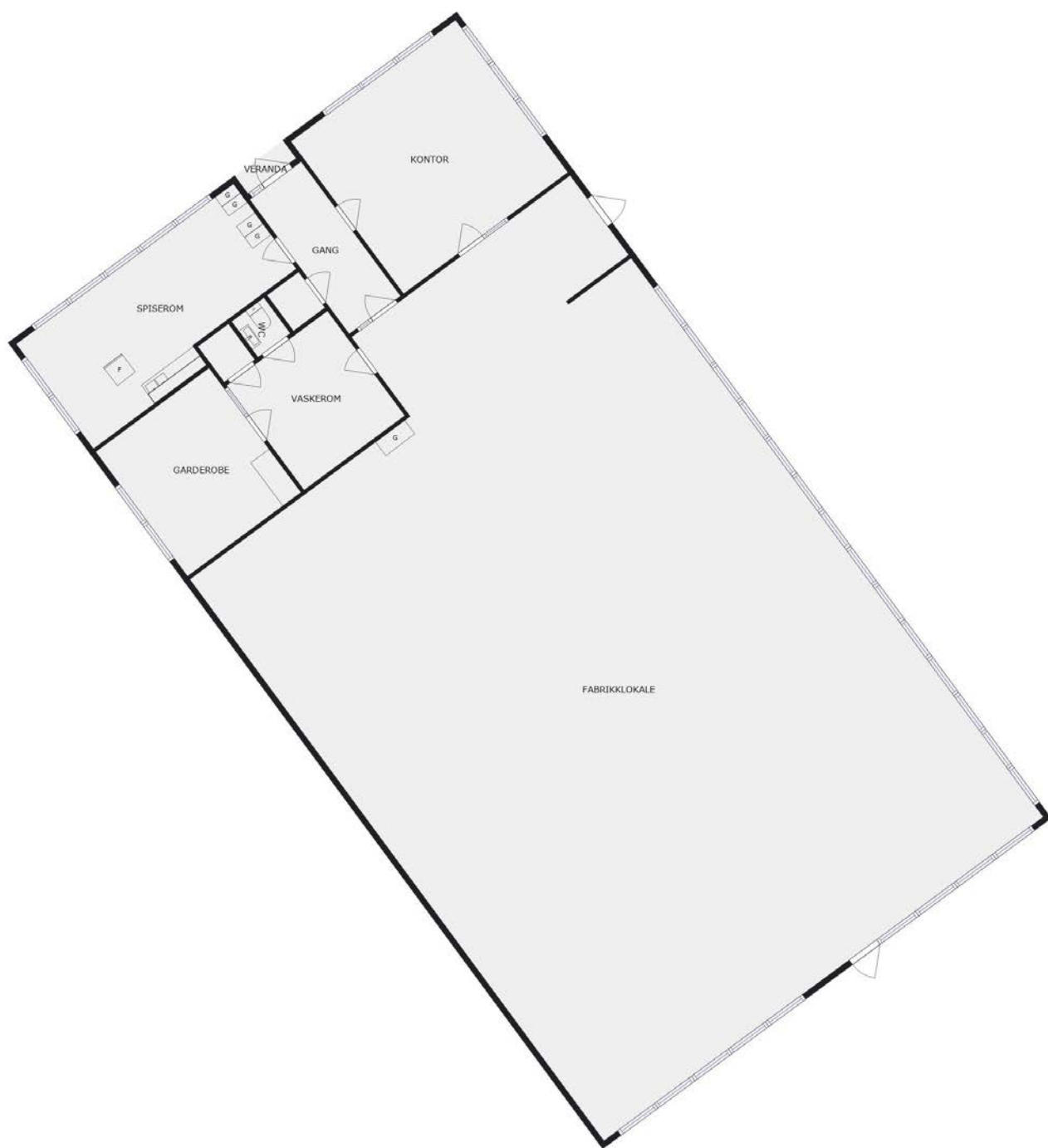
Plantegningen er ikke i målestokk og avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Uthus 1: Plantegningen er ikke i målestokk og avvik kan forekomme.



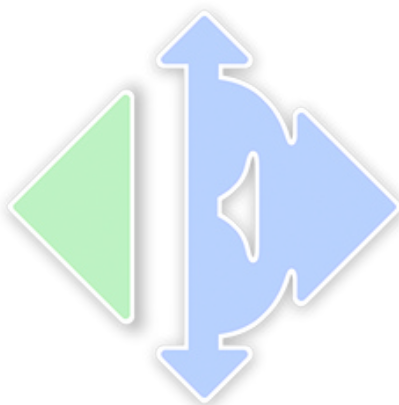
Garasje: Plantegningen er ikke i målestokk og avvik kan forekomme.



Fabrikk: Plantegningen er ikke i målestokk og avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport for bolig
Elvdalsveien 402
2440 Engerdal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
18	TG 2	Vesentlige avvik
4	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Sondre Lillebo

Dato: 23/06/2025

Knettmovengen 8
Nybergsund 2422
92826392
sondre@bmsl.no



Byggmester
Sondre Lillebo AS



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:161, Bnr: (78 bolig) / (1 fabrikk)
Hjemmelshaver:	Bodil Edvang
Seksjonsnr:	-
Festenr:	81 (fabrikk)
Andelsnr:	-
Tomt:	6949 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst via privat veg.
Vann:	Privat vann.
Avløp:	Privat avløpssystem.
Regulering:	Området er regulert for spredt boligbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Ikke opplyst om.
Ligningsverdi:	Ikke opplyst om.
Byggeår:	ca. 1926

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	30.05.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen. I enkelte rom var det mye inventar, og overflater kan ikke ansees å være fullstendig kontrollert. Sidebygninger er kun enkelt beskrevet, og er ikke fullstendig tilstandsvurdert.
Oppdragsgiver:	Matheus Aleksander Mortensson
Tilstede under befaringen:	Matheus Aleksander Mortensson (på deler av befaringen)
Fuktmåler benyttet:	Protimeter SurveyMaster og Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:

Tomt i hellende terreng, med flate partier der bygninger er oppført.
Tomten har tidligere vært opparbeidet med plen.

Radon:

Ifølge det nasjonale aktsomhetskartet for radonstråling, ligger boligen i et område med ukjent radonstråling. Det anbefales at boligen måles for radonstråling, for å kontrollere at det ikke forekommer radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi på 200 Bq/m³.

Tomt til fabrikk (gnr. 161, bnr. 1, fnr. 81):

Tomten er en festetomt. Det er ikke fremlagt noe informasjon om festeavgift, varighet på feste eller lignende. Det anbefales at det fremskaffes dokumentasjon og informasjon angående eierforhold og muligheter for videre bruk av eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen er oppført på ringmur av betong, og betong med sparestein. Bjelkelag av trekonstruksjoner mot krypekjeller. Kjellerrom har vegger av gråsteinsmur og betong. Yttervegger av trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående- og liggende trekledning. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takplater av metall.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre bolig med vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

Det må påregnes arbeid og utskifting av bygningsdeler for å lukke avvik beskrevet i rapporten.

ANNET:**Oppvarming:**

Lukket vedovn og åpen peis i stue, med brannplate på gulv.

Lukket vedovn på soverom mot øst i 2. etasje, med brannplate på gulv.

Panelovn på vegg i kjellerrom (tilkoblet med skjøteledning fra 1. etasje), toalettrom og stue.

Stråleovn på vegg på bad, vaskerom og kott (tidligere bad) i 2. etasje.

Det er ikke opplyst om at varmekildene ikke fungerer som de skal.

Sintef byggforsk:

I rapporten blir det henvist til Sintef byggforsk sine anbefalinger. Sintef byggforsk er et internasjonalt ledende forskningsinstitutt for bærekraftig utvikling av bygg og infrastruktur, og gir dokumenterte løsninger og anbefalinger for prosjektering, utførelse og forvaltning av bygninger.

Eldre bygning:

Bolighuset er eldre og kan ikke sammenlignes med et nyere bolighus. Det vil være løsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav og forventninger til boliger. Overflater er eldre og har bruksslitasje, skader og misfarging.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen.

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ:

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

Det er kjøpers ansvar og vurdere, og eventuelt innhente opplysninger/ tilstandsvurdering for disse bygningsdelene/ forholdene.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon over eiendommen.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Overflater av tregulv, belegget og parkett. Stein/ betong i kjellerrom.

Vegger: Overflater av trepanel, baderomsplater og trefiberplater. Steinmur i kjellerrom.

Himling: Overflater av trefiberplater, trepanel og MDF-panel.

- Merknader:

Overflater er preget av elde, og har slitasje på overflater som riper, hakk og avflassing av maling. Knirk i gulvoverflater forekommer. Gulv på bod innenfor kjøkken har deformasjoner, og er preget av fuktbelastning fra grunn. Se punkt om krypekjeller for ytterligere informasjon.

Kott (tidligere bad) i 2. etasje har stor slitasje og skader på overflater.

Gulv og himling på kjøkken er i fra ca. 2020.

Himling på kjøkken har merker etter en lekkasje via yttertaket. Himlingen må skiftes ut.

Gulv har merkbare skjevheter i flere rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**Bad:**

Veggmontert innredning med servant og benkeplate i laminat.

- Badekar med dusjforheng.
- Bidé.
- Høyskap på vegg.
- Stråleovn på vegg.

Merknader:

Innredningen fremstår som hel med normal bruksslitasje på overflater, alder og bruk tatt i betraktning.

Vaskerom:

Veggmontert servant i metall og veggmontert blandebatteri.

- Varmtvannsbereider.
- Stråleovn på vegg.
- Avtrekksvifte i yttervegg.

Merknader:

Innredningen fremstår som hel med normal bruksslitasje.

Toalettrom:

Veggmontert servant med ett-greps blandebatteri, og synlige avløpsrør av plast.

- Gulvmontert toalett.
- Lysarmatur på vegg.
- Vakuumventil for lufting av avløp.
- Panelovn på vegg.

Merknader:

Innredningen har normal bruksslitasje.

Kjellerrom:

Kjellerrom er tilgjengelig via luke i gulv på stue.

Rommet har stoppekran for forbruksvann.

Se punkt om "rom under terreng" lengre bak i rapporten for mer informasjon.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Oppdragsgiver deltok på deler av befaringen og hadde mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Bygningen er oppgradert siden byggeår. Hva som er utført, og når dette ble utført er usikkert, da oppdragsgiver har begrenset kjennskap til eiendommen. Opplysninger fra oppdragsgiver må ansees som usikre.

Oppdragsgiver opplyser at:

Ca. 1980- Oppgradering av bad, vaskerom og toalettrom.

Ca. 2020- Oppgradering av kjøkken med ny innredning og nye overflater på gulv og himling.

Ca. 2020- Oppgradering av vann- og avløpsinstallasjoner i tilknytning til kjøkken.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjellerrom	7 m²					7 m²
1. etasje	126 m²			10 m²	122 m²	4 m²
2. etasje	101 m²				96 m²	5 m²
SUM BYGNING	234 m²			10 m²	218 m²	16 m²
SUM BRA	234 m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Uthus/ verksted		51 m²				51 m²
Uthus/ vedskul		21 m²				21 m²
Garasje		71 m²				71 m²
Fabrikk		377 m²				377 m²
SUM BYGNING		520 m²				520 m²
SUM BRA	520 m²					

BRA-i:

- etasje: Entré, sideinngang, toalettrom, bad, kjøkken, bod og to stuer.
- etasje: Gang/ trapperom, fire soverom og kott (tidligere bad).

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

Arealmåling av etasjene er utført uten fratrekk av areal som opptas av trapp. Kott under trapp er tatt med i oppmåling av bruksarealet.

Deler av areal i 2. etasje var ikke målbart på grunn av himlingshøyde under 1900 mm.

Totalt gulvareal i 2. etasje er målt til 126 m² (101 m² Bruksareal + 25 m² Ikke målbart areal).

Det er bruken på befaringsdagen som definerer P-Rom og S-Rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

S-Rom:

1. etasje: Bod innenfor kjøkken.

2. etasje: Kott (tidligere bad) innenfor soverom mot øst.

Tomteareal for begge tomtene er hentet fra kartverket, og utgjør til sammen 6949 m²:

161/ 74: 3815 m² (bolig).

161/ 1/ 78: 3134 m² (fabrikk).

GARASJE / UTHUS:

Bygninger er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Uthus/ verksted (ukjent byggeår):

Bygning delvis oppført på støpt plate mot grunn og punkter av betong med bjelkelag. Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall. Plassbygd ytterdør og vinduer med enkle glass.

- Merknader:

Bygningen har stor slitasje, og det må påregnes mye arbeid og kostnader for å sette bygningen i stand igjen.

På befaringsdagen ble det blant annet påvist råteskader i utvendig kledning, sprekker/ skader i grunnmur, knuste glass i vinduer og skjevheter i konstruksjonen.

Uthus/ vedskjul (ukjent byggeår):

Bygningen er oppført på grunn av stein og betong. Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall. Plassbygget ytterdør og vinduer med enkle glass.

- Merknader:

Bygningen har stor slitasje, og det må påregnes mye arbeid og kostnader for å sette bygningen i stand igjen.

På befaringsdagen ble det blant annet påvist råteskader på utvendig kledning og skjevheter i gulv og andre konstruksjoner.

Garasje (ukjent byggeår):

Bygningen er oppført på ringmur av betong, med jordgulv i garasje. Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takpapp. Vippeporter i tre, plassbygd ytterdør og vinduer med enkle glass.

- Merknader:

Bygningen har vedlikeholdsbehov på overflater. Yttertaket er tildekket med mose. På befaringsdagen ble det påvist fuktskjolder i taktro (treverk under yttertaket), som er indikasjon på lekkasjer. Yttertaket bør skiftes ut for å unngå ytterligere skader på tak og takkonstruksjon. Vippeporter har justeringsbehov for å fungere tilfredsstillende. Ytterdør har større justerings- og vedlikeholdsbehov.

Tidligere fabrikk (byggeår ca. 1975):

Byggeår er hentet fra produksjonsår på vinduer.

Bygningen er oppført på ringmur av betong. Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående- og liggende trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takpapp. Vinduer med to-lags glass.

- Merknader:

Fabrikken er tidligere brukt til produksjon av diverse plastprodukter. På befaringsdagen var bygningen brukt til lager.

Bygningen har vedlikeholdsbehov på overflater. Flere bygningsdeler som for eksempel yttertak, ytterkledning, vinduer og dører har utgått forventet levetid, og må påregnes å bli skiftet ut.

På befaringsdagen ble det påvist tegn på mindre lekkasjer via yttertaket.

Flere vinduer er punkterte, og har begrenset utsyn.

På befaringsdagen var bygningen frakoblet både vann og strøm.

Det anbefales at det utarbeides en fullstendig tilstandsanalyse av bygningen, og bygningens tekniske installasjoner, for å kunne vurdere videre bruk.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sondre Lillebo

Bygg-/ tømrmester og takstmann

23/06/2025



Sondre Lillebo

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Grunnmur av støpt ringmur av betong. Kjellerrom har vegger av gråsteinsmur og betong.

Merknader: Det ble påvist riss/ sprekker i ringmuren. Det anbefales at dette utbedres, og at tilstanden overvåkes. Riss/ og sprekker kan være indikasjon på bevegelser i grunnen.

Drenering:

En eventuell drenering ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Etableringsåret legges til grunn for tilstandsgraden, samt inspeksjon og fuksøk på tilgjengelige overflater under bakkenivå. Det er ikke opplyst om at det er blitt gjort oppgradering på drenering av kjellerrom siden byggeår.

Forventet levetid på dreneringssystem i grunn er 20 til 60 år.

På befaringdagen ble det påvist fuktskjolder og tegn på fuktinntrenging i kjellerrommet, og dreneringen vurderes derfor som ikke tilfredsstillende.

Se "rom under terreng" for mer informasjon.

Byggegrunn er ikke kjent, ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av breelvavsetning (Glasifluvial avsetning).

Bilde viser sprekke i grunnmur.

**TG 3** 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det er sannsynligvis krypekjeller under hele bygningen, grunnet påviste lufteventiler i ringmuren. Det ble ikke lokalisert noe inspeksjonsmulighet for innvendig kontroll av krypekjelleren. Tilstanden på krypekjelleren er vurdert ut i fra synlige avvik via lufteventiler, og fuktmålinger og påviste avvik inne i boligen.

Merknader: I bod innenfor kjøkken i 1. etasje var det tydelig svikt i gulvkonstruksjonen, og ved fuktmåling ble det påvist skadelig høye fuktverdier. Svikt i gulvkonstruksjon er tydelig indikasjon på at skader allerede har oppstått i underliggende konstruksjon. I sideinngang mot øst ble det målt skadelig fukt i gulv fra inne i boligen. Skadelig fukt i treverk vil over tid utvikle seg til sopp og råteskader.

Via lufteventil mot nord ble det påvist synlig råteskade i en gulvbjelke, og det ble via lufteventil målt skadelig høye fuktverdier i tilgjengelig treverk. Antall lufteventiler tilsier at ventilasjonsmuligheten av krypekjelleren ikke er tilfredsstillende. Ikke tilfredsstillende ventilasjon av krypekjeller, vil resultere i fuktskader over tid.

På grunn av påviste forhold, må det ansees som sannsynlig at det også er ytterligere skader i øvrig bjelkelag og krypekjeller. Omfanget kan ikke avklares før det utføres ytterligere kontrollert.

Bilde viser fuktmåling via lufteventil mot nord.



TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt, og det kan se ut til at terrenget ikke har tilstrekkelig fall fra grunnmuren.

Merknader: Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen. Det anbefales at terrengfallet økes/ utbedres spesielt rundt nedløpsrør. Sintef byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (ca. 2 cm fall per meter).

Det er tegn på at vann fra nedløpsrør blir stående inntil grunnmuren. Vedvarende fuktbelastning av grunnmur vil over tid skade grunnmur, og påvirke krypekjelleren negativt.

Bilde viser at vann blir stående inntil grunnmur ved nedløpsrør.



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Yttervegger av trekonstruksjoner, kledd med stående og liggende trekledning.

Anbefalt intervall for maling av fasader er ca. 10 år.

Forventet levetid på ytterkledning av tre er ca. 50 år.

Merknader: Ytterveggene fremstår som stabile på befaringstidspunktet.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da dette er en lukket konstruksjon. For inspeksjon av veggkonstruksjonen kreves det destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Det ble ikke påvist luftspalte i nedkant av utvendig kledning. Manglende lufting av ytterkledningen kan skade ytterkledningen og konstruksjonen over tid, i form av sopp- og råteskader, og gi forkortet levetid på ytterkledningen. Luftet ytterkledning var ikke vanlig utførelse da boligen ble oppført, og bygningen er oppført etter det som var vanlig fra byggeåret.

Mellomrom mellom overligger- og underligger er ikke tettet med musetetting. Manglende musetetting resulterer i at mus og andre skadedyr får adkomstmulighet til bygningen.

Ytterkledningen har punktvis råteskader. Mot øst ble det påvist råteskader ved sideinngang, og mot nord ble det påvist råteskader på kledningsbord bak isolasjonsmutter på vegg. Det må påregnes punktvis utskifting av skadede kledningsbord. Øvrig ytterkledning har slitasje, og ytterkledningen vurderes dit at forventet levetid er utløpt. Det må påregnes at ytterkledningen skiftes ut i nær fremtid.

På grunn av påviste råteskader på ytterkledning, anbefales at det selve veggkonstruksjonen også kontrolleres ytterligere for eventuelle råteskader.

Det anbefales at isolasjonsmutter på utsiden av ytterveggen fjernes, da disse stenger fuktighet inne i ytterveggen, og vil forårsake skader over tid.

Bilde viser råteskader i ytterkledning mot nord, bak isolasjonsmutter på vegg.



3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer:

Boligen har vinduer av blandet alder og type.

Det ble påvist vinduer med tre-lags glass med produksjonsår fra 1977, øvrige vinduer har ukjent alder. Boligen har også vinduer med enkel glass som vurderes å være betydelig eldre enn vinduer med tre-lags glass.

Ytterdører:

Inngangsdør med glassfelt og sidefelt med enkel glass. Ukjent produksjonsår.

Inngangsdør til sideinngang med glassfelt med enkelt glass. Ukjent produksjonsår.

Alle åpningsbare vinduer og dører ble forsøkt funksjonstestet på befaringsdagen.

Forventet levetid for vinduer og ytterdører i tre er ca. 40 år.

Merknader:**Vinduer:**

Vinduer har slitasje på overflater og justerings- og vedlikeholdsbehov.

Vinduer med enkle glass har større slitasje sammenlignet med vinduer med to- og tre-lags glass.

Flere vinduer har punkterte glass.

Vinduer med enkel glass har påviste sprekker i flere vinduer.

Enkelte vinduer lot seg ikke åpne, ved bruk av normal kraft.

Ytterdører:

Inngangsdør ved hovedinngang fungerte greit på befaringsdagen. Døren har vedlikeholdsbehov på overflater, og synlig slitasje.

Inngangsdør til sideinngang lot seg ikke åpne på befaringsdagen. Døren har større slitasje på overflater.

Annet:

Flere vinduer mangler beslag både i overkant og i underkant av vinduer. Manglende beslag kan resultere i at vann lettere kan trenge inn i konstruksjonen, og forårsake skader.

På grunn av påviste punkterte og sprukne vinduer, samt utløpt forventet levetid på vinduer med kjent produksjonsår, vurderes det dit hen at alle vinduer og ytterdører er modne for utskiftning.

Bilde viser ikke tilfredsstillende tetthet på grunn av manglende beslag, og slitasje på vindu.

**4. Tak****TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner. Visuelt undersøkt fra stige ved takfot, og fra inne på kaldloftet.

Merknader: Konstruksjonen fremstår som stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. På befaringsdagen ble det påvist mindre nedbøyninger i mønet, noe som man må ansees som normalt med tanke på alder på konstruksjonen. Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes at konstruksjonen har avvik i forhold til dagens standard.

På kaldloft ble det ikke påvist noe etablert lufting av takkonstruksjonen. Manglende lufting kan gi isdannelser på yttertaket og skade konstruksjonen over tid i form av sopp- og råteskader, og gi forkortet levetid på taktekingen.

På befaringsdagen ble det påvist fuktskjolder på takkonstruksjon rundt skorstein. Ved fuktmåling kunne det ikke påvises skadelig fukt. Tilstanden bør overvåkes for eventuelle lekkasjer.

Bilde viser fuktskjolder i bærende konstruksjoner. Ingen skadelig fukt på befaringsdagen.



TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekking og skorstein over tak:

Taktekking av takplater av metall og høyde på skorstein er besiktiget fra bakkeplan og fra stige ved takfot.

Takrenner og beslag på tak:

Boligen har takrenner og nedløp i aluminium.

Forventet levetid på takrenner er ca. 30 år.

Forventet levetid på takplater av metall er ca. 40 år.

Merknader:

Taktekking og skorstein over tak:

Det er ikke kjent når yttertaket av takplater av metall er montert. Men på grunn av at yttertaket er festet med spikre, og ikke skurer, er det sannsynlig at yttertaket er montert før ca. 1990. Yttertaket har kort gjenværende forventet levetid, og må påregnes å bli skiftet ut i nær fremtid.

Høyde på skorstein er ikke kontrollert grunnet manglende sikker adkomst.

Takrenner og beslag på tak:

Takrenner har lokale deformasjoner og lekkasjer, og frostsprengte nedløpsrør. Frostsprengte nedløpsrør og skadede takrenner bør skiftes ut, da nedløpsrør og skadede takrenner kan føre takvann inn mot konstruksjonen, og forårsake skader.

Yttertaket har flere takstiger. Takstige ved skorstein mot øst ble kontrollert, og denne var ikke festet i nedkant, og det vurderes som ikke sikkerhetsforsvarlig å benytte den.

Taket har ikke snøfangere. Dette bør monteres for å sikre at ras fra tak ikke skal skade personer og husdyr.

Bilde viser deformasjoner på takrenner, og slitasje på yttertak.



5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Boligen har kaldloft, og er tilgjengelig via loftsluke på soverom mot øst, og via luke i gang/ trapperom i 2. etasje.

Merknader: Kaldloftet er vurdert som en del av takkonstruksjonen, og er vurdert tidligere i rapporten. Se også punkt om takkonstruksjon og takteking.

Ved kontroll av kaldloftet, ble det påvist områder med manglende sagflis (isolasjonsmateriale). Manglende sagflis vil resultere i dårlig isolasjonsevne, og fare for kondens- og fuktproblematikk.

Det er viktig å merke seg at boligen ikke har noe dampsperre mellom 2. etasje og kaldloft slik dagens byggeskikk tilsier. Ved en eventuell tilleggisolering av kaldloftet eller endret bruk av boligen, bør det vurderes om ny dampsperre må etableres for å unngå fuktskader på konstruksjonen.

På befaringsdagen ble det påvist museekskrementer oppe på kaldloftet. Det kan ikke utelukkes at det ikke er mus i boligen.

Bilde viser manglende sagflis/ isolasjonsmateriale i takkonstruksjon.



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Boligen har overbygget terrasse ved inngangsparti på ca. 10 m². Terrasse er oppført i treverk, med rekkverk av stående rekkverksbord.

Merknader: Rekkverkshøyde er for lav etter dagens krav. Målt rekkverkshøyde på terrasse, var på befaringsdagen 810 mm. Minstekravet til rekkverkshøyde etter dagens regelverk er 1000 mm. Overflater har slitasje, og vedlikeholdsbehov.

Bilde viser slitasje på overflater.



7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Overflate av baderomsplater på vegger, og trefiberplater i himling.

Merknader: Overflatene fremstår som stort sett hele, og i normal stand på befaringsdagen.

Veggplater har sprekker i plateskjøter. Ved sprekker i plateskjøter mellom baderomsplater, kan ikke baderomsplaten forventes å være vanntette lengre, og platene og konstruksjonen vil kunne på fuktskader ved belastning av vann.

Veggplater er ikke montert på sokkellist slik baderomsplater skal etter dagens standard. Manglende sokkellist gjør at platene er mer utsatt for fuktskader.

I badekarets våtsone er det plassert et vindu. Vinduet har ikke noe skjerming mot direkte vannpåkjenning, og det vil kunne oppstå fuktskader i vindu og i øvrig konstruksjon om vinduet blir belastet med vann. Det anbefales at vinduet skjermes mot direkte vannpåkjenning.

Bilde viser vindu i badekarets våtsone.



TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Overflate av gulvbelegg med oppbrett på vegger.

Merknader: Gulvbelegget har slitasje på overflater, sprekker og utettheter i skjøter og ved gjennomføringer. Gulvet kan ikke ansees å være vanntett.

Fallforhold tilfredsstillende ikke dagnes krav til fallforhold. Gulvet er tilnærmet flatt, med lokalt varierende fallforhold. Det er ikke noe dedikert fall mot sluk, og forbruksvann og lekkasjevann vil ikke nødvendigvis føres til sluk, og kan belaste konstruksjonen via utettheter i gulvbelegget.

Bilde viser sprekker i gulvbelegg.



TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1980

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran av gulvbelegg med oppbrett på vegg, og baderomsplater på vegg.

Forventet levetid på membran av gulvbelegg er ca. 25 år.

Forventet levetid på baderomsplater på våtrom er ca. 15 år.

Merknader: Belegget er påvist klemt under klemring i sluk.

Baderomsplater har utettheter i skjøter.

Gulvbelegg har utettheter i rørgjennomføringer og i skjøter.

På grunn av utløpt forventet levetid på tettesjikt og påvist avvik ved baderomsplater og gulvbelegg, kan ikke våtrommet forventes å være vanntett lengre.

Det ble boret hull fra vaskerom, og kontrollert for fukt inne i veggen, uten at det kunne påvises skadelig fukt i konstruksjonen. Det er viktig å være klar over at fuktmåling inne i konstruksjonen via hullboring ikke kan friskmelde hele våtrommet. Fuktmåling via hullboring kan kun avdekke fukt i det aktuelle punktet det blir boret og kontrollert for fukt.

Våtrommet står ovenfor full ombygging/ oppgradering for å kunne tåle normal bruk etter dagens krav og forventninger til våtrom.

Bilde viser gjennomføring i gulv som ikke har tilfredsstillende tetthet.

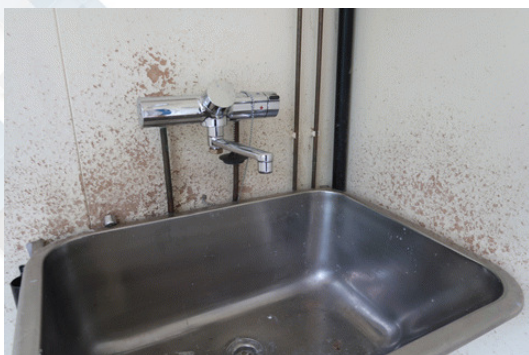
**7.2 Vaskerom****TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Overflate av trefiberplater på vegger og i himling.

Merknader: Overflatene har slitasje og fremstår som i dårlig stand, spesielt i nærheten av vaskekar.

Veggplater i nærheten av vaskekaret har svelleskader fra vannpåkjenninger. Veggplatene bør erstattes med plater som tåler noe vannpåkjenninger.

Bilde viser skadede veggplater ved vaskekar.



TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Overflate av gulvbelegg med oppbrett på vegger.

Merknader: Gulvbelegget har slitasje på overflater, sprekker og utettheter i skjøter og ved gjennomføringer. Gulvet kan ikke ansees å være vanntett.

Fallforhold tilfredsstillende ikke dagnes krav til fallforhold. Gulvet er tilnærmet flatt, med lokale varierende fallforhold.

Det er ikke noe dedikert fall mot sluk og lekkasjevann vil ikke nødvendigvis føres til sluk, og kan belaste konstruksjonen via utettheter i gulvbelegget.

Bilde viser manglende fall mot sluk.



TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1980

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran av gulvbelegg med oppbrett på vegg.

Forventet levetid på membran av gulvbelegg er ca. 25 år.

Merknader: Belegget er påvist klemte under klemring i sluk.

Gulvbelegg har utettheter i rørgjennomføringer og i skjøter.

På grunn av utløpt forventet levetid på tettesjikt og påvist avvik ved gulvbelegg, kan ikke våtrommet forventes å være vannnett lengre.

Våtrommet står ovenfor full ombygging/ oppgradering for å kunne tåle normal bruk etter dagens krav og forventninger til våtrom.

Bilde viser gjennomføring i gulv som ikke har tilfredsstillende tetthet.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent/ ca. 2020

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.

Oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

Frittstående komfyr og mikrobølgeovn. Integrert oppvaskmaskin.

Påvist komfyrvakt over komfyr, og lekkasjefølere for oppvaskmaskin.

Ventilator over komfyr.

Merknader: Oppdragsgiver opplyser at innredningen er montert i ca. 2020, etter en vannlekkasje via yttertaket.

Innredningen har enkelte mangler som manglende håndtak til skapdør, og en manglende skapdør.

På befaringsdagen fungerte ikke avtrekksviften over komfyr, ukjent grunn. Det er ikke kjent hvor avtrekksluften fra ventilatoren føres. Avtrekk fra ventilator bør føres ut av bygningen for å kunne vurderes som tilfredsstillende.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert

Lekkasjefølere ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. Det anbefales at lekkasjefølere funksjonstestes regelmessig for å sikre at de fungerer som de skal.

Vannrør internt i kjøkken er opplyst fra ca. 2020. Tilførsel til kjøkkenet har ukjent årstall.

På befaringsdagen hadde boligen avstengt vann, og vannrør og varmtvannsbereider var frakoblet. Vanntrykk og avrenning ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

9. Rom under terreng

9.1 Kjellerrom

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Kjellerrommet har veggoverflater med gråsteinsmur og betong.

Himling av trepanel/ stubbloft.

Merknader: Vegger har sprekkdannelser. Det anbefales at dette utbedres, og at tilstanden overvåkes. Riss/ og sprekker kan være indikasjon på bevegelser i grunnen.

På befaringsdagen ble det påvist fuktskjolder på vegger og i overgang mellom gulv og vegg. Fuktskjolder må sees i sammenheng med sviktende drenering av grunnmuren, og manglende fuktsikring av konstruksjoner mot terreng.

I himlingen og trekonstruksjoner ble det påvist mugg/ soppvekst, og skadelig høye fuktverdier. Det anbefales at det tas en prøve av mugg/ soppvekst på treverk, for å kunne avgjøre hva det er, og hvordan bli kvitt det.

Bilde viser mugg/ soppvekst i treverk i himling.



TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Kjellerrom har gulvoverflate av betong og stein.

Merknader: Overflaten var på befaringsdagen fuktig, og det var vekst av mugg/ sopp på overflaten.

Ved fuktmåling av gulvoverflaten kunne det påvises at fukt på kjellergulvet. Ved å legge byggeåret til grunn, er det sannsynligvis ikke noe fuktsperre mot grunn, og fuktig luft trenger opp via kjellergulvet og belaster kjellerrommet. Det bør utføres tiltak som montering av fuktsperre mot grunn for å begrense fuktpåkjenningen fra grunn.

Bilde viser fuktmåling av gulvoverflaten og mugg/ soppvekst på overflaten.



TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy.

Kjellerrommet er ikke beregnet for varig opphold, kun sporadisk bruk.

Merknader: Ved fuktmåling i treverk ble det påvist skadelig høye fuktverdier. Mugg/ soppvekst forekommer på treverk. Rommet har ikke noe ventilasjonsmulighet, som øker fuktbelastningen og skadepotensiale i rommet. Det anbefales at det etableres ventilasjon av rommet, og det bør vurderes om det skal etableres en mekanisk avfukter i rommet, for å senke luftfuktigheten, for å begrense muligheten for fuktskader i konstruksjon.

Bilde viser fuktmåling av treverk i kjellerrommet.



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent/ 2020

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Vannrør:

Vannrør i hovedsak av kobber- og stålrør. Anlegget er av blandet alder.

Stoppekran er plassert i kjellerrom.

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast og metall.

Anlegget var på befaringsdagen stengt av, og tappet for vann, og vanntrykk og avrenning kunne ikke kontrolleres. Siden anlegget var frakoblet på befaringsdagen, kunne det ikke funksjonstestes, og tilstanden blir kun vurdert ut i fra alder og eventuelle synlig avvik.

Anbefalt brukstider for innvendige vann- og avløpsrør i bolig, er i henhold til Sintef byggforsk ca. 50 år.

Merknader:

Vannrør:

Ut i fra utseende på vannrør av stål, vurderes de å ha utgått anbefalt brukstid, og må påregnes å bli skiftet ut i nær fremtid.

Stoppekran er ikke merket. Stoppekran skal merkes tydelig med skilt, for å raskt kunne lokaliseres ved en eventuell lekkasje.

Avløpsrør:

Boligen har avløpsrør i metall og plast. Avløpsrørene av metall vurderes til å være over 50 år, og anbefalt brukstid vurderes å være utløpt.

Stakeluke ble ikke lokalisert. Stakemulighet via sluk da det ikke er påvist stakeluke. Lufting av avløp via vakuumentil på toalettrom. Lufting av avløp skal i utgangspunktet føres over tak. Det er ikke opplyst om problemer med anlegget som direkte kan knyttes til manglende lufting av avløp som kloakk-lukt eller dårlig avrenning.

Annet:

Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert.

Anbefalt brukstider for innvendige vann- og avløpsrør i bolig, er i henhold til Sintef byggforsk ca. 50 år. Anbefalt brukstid er vurdert å være utløpt på deler av anlegget.

Undertegnede bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse på vann- og avløpsanlegg, og det anbefales at anlegget kontrolleres av fagkyndig rørleggermester før salg/ overtakelse.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2020 og 2012

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Boligen har to varmtvannsberedere.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter plassert på vaskerom, med produksjonsår fra 2012.

Varmtvannsbereder på ca. 76 liter plassert i kjøkkenbenk, med produksjonsår fra 2020.

Varmtvannsberedere var på befaringsdagen tømt for vann og frakoblet, og de kunne dermed ikke funksjonstestes.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Merknader: Varmtvannsbereder på vaskerom er plassert i rom med sluk. Gulvet på vaskerommet er vurdert som ikke vanntett, da det ble påvist utettheter i gulvbelegget. Se punkt om vaskerom lengre frem i rapporten.

Varmtvannsbereder i kjøkkenbenk er plassert i rom uten sluk, og må sikres med lekkasjevarsler. Det kunne på befaringsdagen ikke påvises noe system for lekkasjevarsler for varmtvannsbereder på befaringsdagen, og en eventuell lekkasje vil kunne skade boligen.

Rør fra sikkerhetsventilen til bereder i kjøkkenbenk er utført i plast og er ført direkte til avløp. Det anbefales at minst 600 mm med rør fra berederen byttes ut med kobberør eller annet rør som tåler varme bedre. Avløp fra sikkerhetsventil skal også føres med brutt avløp til for eksempel kjøkkenvasken, og ikke direkte til avløp.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Boligen har ikke vannbåren varme.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Boligen har ikke noe varmesentraler.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen ventileres via mekanisk avtrekk på vaskerom og kjøkken. Tilluft via ventiler i enkelte vinduer.

Merknader: Bad og toalettrom har ikke noe mekanisk avtrekk.

Avtrekk via kjøkkenventilator fungerte ikke på befaringsdagen, og det er ikke kjent hvor avtrekket fra kjøkkenet føres.

Avtrekksvifte på vaskerom fungerte ikke på befaringsdagen, ukjent tilstand.

For at ventilasjonen skal vurderes som tilfredsstillende, må det etableres fungerende avtrekk fra bad, toalettrom, kjøkken og vaskerom. Det må etableres friskluftsventiler i alle oppholdsrom.

Ikke tilfredsstillende ventilasjon bidrar til dårlig innneklima, og kan være medvirkende til fuktskader.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Boligen har flere sikringsskap, plassert på vaskerom, stue og sideinngang.

Ledningsnett i hovedsak av åpent anlegg.

Oppdragsgiver har ingen kjennskap til det elektriske anlegget, og kan ikke uttale seg om funksjonen av anlegget, og eventuelle utførte arbeider.

Merknader: Sikringsskap på vaskerom og i sideinngang mangler kursfortegnelse.

Varmtvannsberederen er tilkoblet med stikkontakt. Fra 2010 ble det krav om at varmtvannsberedere ikke kunne tilkobles med stikkontakt, men skal være fast tilkoblet. Dette for å redusere faren for brann i stikkontakten.

Undertegnede bygningssakkyndig har ikke fagkompetanse/ spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at autorisert elektroinstallatør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent el-kontroll).

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Egenerklæring er ikke mottatt. Oppdragsgiver har ikke selv bodd i boligen, og har derfor liten eller ingen kjennskap til boligen og eiendommen. Det kan være viktige opplysninger om eiendommen og bygningene som ikke er opplyst for bygningssakkyndig.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av bygningene, lovlig bruk er dermed ikke vurdert.

Trapper til 2. etasje er ikke i henhold til dagens krav. Rekkverk er for lavt etter dagens krav, og har for store mellomrom mellom rekkverksspiler. I trappeløp mangler det også håndløper på ene siden.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at tekniske anlegg som vann- og avløpsanlegg og elektriske anlegg kontrolleres av fagkyndige, da undertegnede ikke har tilstrekkelig kompetanse til å fullstendig kontrollere slike anlegg.

Det anbefales at utvendig vann- og avløpsanlegg kontrolleres ytterligere. Mangler og feil på utvendige vann- og avløpsanlegg medfører som regel store kostnader.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Riss/ sprekker i grunnmur. Tegn på sviktende drenering.
1.3	Terrengforhold
	Terrengfall er ikke tilfredsstillende.
2.1	Yttervegger
	Forventet levetid på ytterkledningen vurderes som utløpt. Punktvise råteskader er påvist.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Lufting/ ventilasjon av takkonstruksjon vurderes som mangelfull. Fuktskjolder i bærende konstruksjoner og i taktro (treverk under yttertaket).
4.2	Undertak, leker og yttertekking (taktekkingen)
	Forventet levetid på yttertaket vurderes som å være begrenset. Takrenner og nedløp har skader, og bør skiftes ut for å kunne ivareta sin funksjon.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Kaldloftet har områder med manglende sagflis/ isolasjonsmateriale. Påvist museekskremer.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverk er for lavt etter dagens krav til rekkverkshøyde.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Uegnet materiale i badekarets våtsone. Sprekker mellom plateskjøter.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Gulvbelegget har sprekker, og gjennomføringer vurderes som ikke vanntette. Gulvet har ikke noe dedikert fall mot sluk.
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Skader på veggplater ved vaskekar.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	Gulvbelegget har sprekker, og gjennomføringer vurderes som ikke vanntette. Gulvet har ikke noe dedikert fall mot sluk.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 settes på bakgrunn av ukjent tilstand på avtrekksvifte, og enkelte mangler ved innredningen.
9.1.1	Kjellerrom Veggens og himlingens overflater
	Himling har mugg/ soppvekst. Sprekker i veggoverflater.
9.1.2	Kjellerrom Gulvets overflate
	Gulvoverflaten var fuktig, og hadde vekst av mugg/ sopp.
9.1.3	Kjellerrom Fuktmåling og ventilasjon
	Rommet har ikke tilfredsstillende ventilering, og det ble påvist skadelig høye fuktverdier i tilgjengelig treverk.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Anbefalt brukstid på de eldste vann- og avløpsrørene vurderes som utløpt, og det må påregnes at disse skiftes ut i nær fremtid. Anlegget var ikke trykksatt, og vanntrykk og avrenning er ikke kontrollert. Anlegget anbefales kontrollert av fagkyndig rørleggermester før salg/ overtakelse.
10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsberedere er ikke lekkasjesikret. Rør fra sikkerhetsventil på varmtvannsbereder i kjøkkenbenk bør utbedres.
10.5	Ventilasjon
	Manglende tilfredsstillende avtrekk fra toalettrom, bad, vaskerom og kjøkken. Ikke tilfredsstillende friskluftstilførsel til oppholdsrom.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.2	Krypekjeller
	Påviste skader i bjelkelag og høye fuktverdier i treverk. På grunn av få inspeksjonsmuligheter er det ikke mulig å fullstendig vurdere tilstanden før det utføres ytterligere undersøkelser.
	Prisvurdering gjelder ytterligere undersøkelser av krypekjeller.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	Flere vinduer er punkterte, har sprukne glass, og har større skader. Innsettingsdetaljer som beslag vurderes som ikke tilfredsstillende, og det er fare for inntrenging av nedbør inn i konstruksjonen.
	Prisvurdering gjelder utskifting av alle vinduer og ytterdører.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Våtrommet kan ikke ansees som vanntett, og våtrommet står ovenfor full ombygging/ oppgradering for å kunne tåle normal bruk etter dagens krav og forventninger til våtrom.
	Prisvurdering gjelder oppgradering av våtrommet med nytt tettesjikt.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Våtrommet kan ikke ansees som vanntett, og våtrommet står ovenfor full ombygging/ oppgradering for å kunne tåle normal bruk etter dagens krav og forventninger til våtrom.
	Prisvurdering gjelder oppgradering av våtrommet med nytt tettesjikt.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250150	
Selger 1 navn	
Matheus Aleksander Mortensson	
Gateadresse	
Elvdalsveien 402	
Poststed	Postnr
ENGERDAL	2440
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Bodil Edvang
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Bodil Edvang
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1211250150

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Matheus Mortensson	e06471e0c8e331b8ed2d58 4577c8a969c7dc21d9	08.05.2025 08:11:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211250150

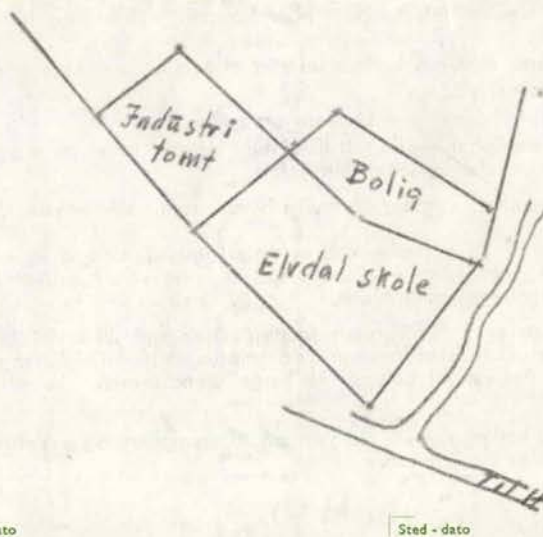
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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

Fnr. 1672
Stpe. nr. 90,-
DAGBOKNR. 4701 119 75 16/10
NORD-ØSTERDAL SORENSKRIVEREMBEFTE
DIREKTORATET FOR STATENS SKOGER FESTE KONTRAKT
Uttelles i 4 ekspl.

Festerens navn Peter v. der Sel,	Fødselsår	Adresse 2440 Engerdal
Skogforvaltning Femund		Adresse 2443 Drevsjø
Tomten tillates brukt til Industribygg		Tomtens beliggenhet S. Elvdal
Tomten er en del av: g.nr. b.nr. Rendalen s. statsalm.		Herred Engerdal
Direktoratet har gitt fullmakt til opprettelse av kontrakt (dato) 15. aug. 1973 Jnr. 3445/73		Kontrakten trer i kraft (dato) 1/9-1974
Innfestingsavgift (Kr.)	Årlig avgift (Kr.) 200,-	1. gangs innbetaling (år) 1975

Andre betingelser, se baksiden.

Skisse av tomten samt grensebeskrivelse:



Sted - dato

2443 Drevsjø, 5/9 -74

Sted - dato

Engerdal, 9/9 - 74

For Direktoratet for statens skoger

D.S.S. skjema nr. 161. 4000. 8-61. Torre Trykkeri.

Andre betingelser:

1. Festet gjelder i 60 år. Festeren har rett til å si opp festet med 1 års oppsigelsesfrist. Etter 60 år kan begge parter si opp festet med 1 års frist.
2. ~~Festeavgiften innbetales til skogforvaltningen innen hvert års utgang.~~
3. Tomten festes bort i den stand den for tiden er og med de forpliktelser som måtte hvile på den.
4. Tomten skal være bebygd innen 3 år etter kontraktens opprettelse. Tomten må ikke bebygges på en skjemmende måte eller slik at bygningen(e) vil sjenere naboeiendommene. Tegningene skal godkjennes av skogforvalteren.
5. Festeren plikter å sette opp gjerde rundt tomten uten utgift for Direktoratet.
6. I festet følger det ikke med noen rett utenom tomten med mindre vedkommende rett uttrykkelig er sikret festeren i denne kontrakt.
7. Festeren har rett til å overdra eller pantsette festeretten etter denne kontrakt når det skjer i samband med overdraing eller pantsetting av bygningen(e) på tomten. I tilfelle tvangssalg av bygningen(e) har kjøperen rett til å overta festeretten etter denne kontrakt.
8. I tilfelle avståing av tomten eller deler av denne til gate eller veggrunn eller grunn til kraft- og telefonledninger, skal den del av eventuell erstatning som gjelder selve tomten tilfalle Direktoratet. I mangel av minnelig overenskomst avgjøres dette ved skjønn. I slikt tilfelle har festeren krav på regulering av leien. Hvis enighet ikke oppnås, avgjøres spørsmålet ved skjønn.
9. Direktoratet eller festeren kan kreve festeavgiften regulert hvert 10. år regnet fra kontraktens opprettelse. Grunnlaget for slik regulering skal være Statistisk Sentralbyrås prisindeks.
10. Direktoratet forbeholder seg 1. prioritets panterett i bygninger som er eller blir oppført på tomten til sikkerhet for den løpende og sist forfalne termin av festeavgiften. Omhandlede panterett viker prioritert for lån eller bidrag av det offentlige (herunder også statsbankene og Statens Pensjonskasse).
11. Så lenge det hviler lån av den Norske stats husbank eller Norges Småbruk- og Bustadbank på bygningen(e), skal
 - a) festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt,
 - b) tomten ikke kunne forlanges ryddet,
 - c) festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke,
 - d) banken — i tilfelle festededighet — ha rett til å sette inn nye fester på uforandrede vilkår for den gjenværende del av lånets løpetid.
12. Festeren plikter å utrede alle skatter, avgifter og andre byrder som påhviler eller måtte bli pålagt tomten. Han må også bære mulige utgifter til opparbeiding av gater (veger), anlegg av vann- og kloakkledninger etc. og har uten erstatning av Direktoratet å finne seg i enhver bestemmelse som måtte bli gitt av bygningsmyndighetene.
13. Ved opphør av festet plikter festeren å ryddiggjøre tomten. Gjør han ikke det innen en frist fastsatt av skogforvaltningen, kan eiendommen ryddiggjøres på hans bekostning og husene selges for hans regning. Festeavgift påløper så lenge eiendommen ikke er ryddiggjort.
14. Utgiftene til eventuell måling og kartlegging av tomten og til stempling og eventuell tinglysning av kontrakten m. v. bæres av festeren.
15. Særbestemmelser:

Feste nr. 1072, Peter van der Sel, Industribygg.
Tillegg til festekontrakt av 9/9-1974.

Så lenge det hviler lån av eller lån garantert av Distriktenes utbyggingsfond på hus eller anlegg på festet grunn, skal følgende bestemmelser gjelde:

1. Festekontrakten kan ikke uten Utbyggingsfondets samtykke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomta kan ikke forlanges ryddet uten Utbyggingsfondets samtykke.
3. Utbyggingsfondet/långiverne eller den som utleder sin rett fra disse, har rett til å tre inn i leieforholdet på kontraktens betingelser hvis leieren misligholder sine forpliktelser overfor grunneieren eller fondet/banken. Grunneieren plikter å underrette fondet/banken om leierens mulige mislighold slik at fondet/banken ved å tre inn i leien kan hindre at kontrakten blir hevet.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygninger, anlegg m.v. på tomta for festeavgiften, skal denne panterett bare ha prioritet foran Utbyggingsfondets lån/det av Utbyggingsfondet garanterte lån for forfallede festeavgift for 1 år foruten retten til framtidig avgift.

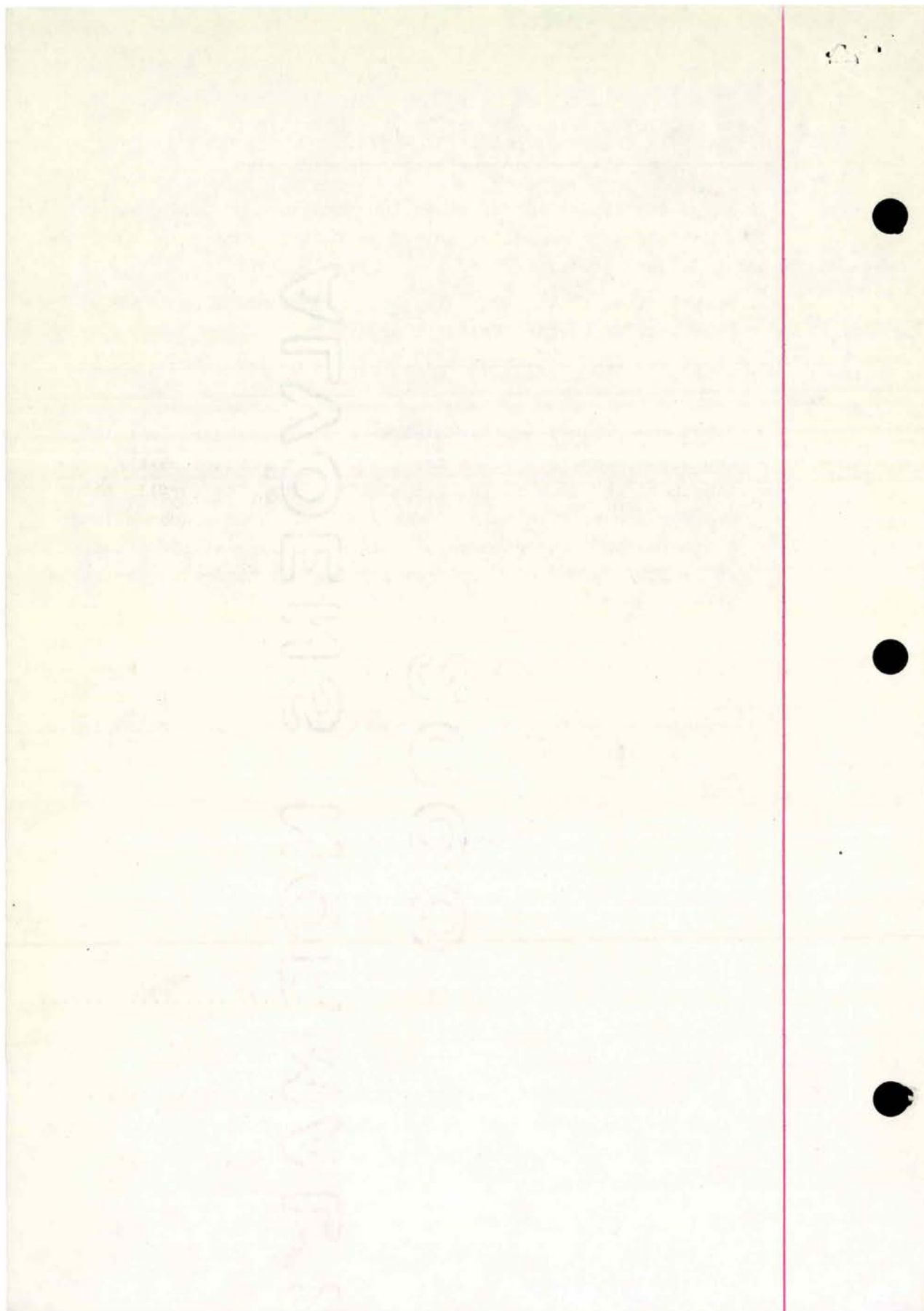
for Femund skogforvaltning

Femund skogforvaltning

.....
.....

.....
Fester.

Tomten har fått feste nr. 57 u. Rendalen s. statsalmenning.



Nabolagsprofil

Elvdalsveien 402

Offentlig transport

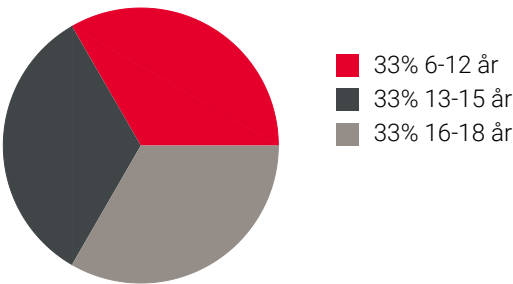
 Snerta 3 min 
Linje 846 3.9 km

Skoler

Engerdal barne- og ungdomsskole (1-10... 27 min 
126 elever, 7 klasser 33.9 km

Trysil videregående skole 41 min 
300 elever, 18 klasser 54 km

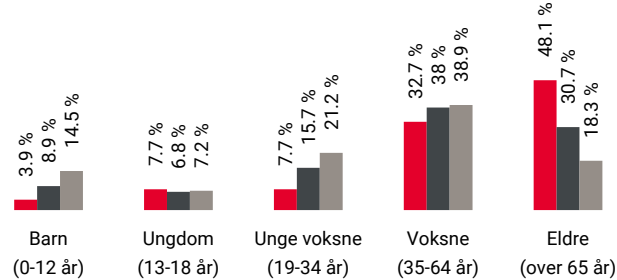
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	45%	33%
Ikke gift	35%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Søre Elvdal	51	49
Kommune: Engerdal	1 253	884
Norge	5 425 412	2 654 586

Sport

 Fjellheimen leirskole 15 min 
Ballspill, fotball 19.9 km





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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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.

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.

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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Elvdalsveien 402
2440 ENGERDAL**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 viderefremlet 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