



aktiv.

Egga 1 og 3 , 2446 ELGÅ

Hel tomannsbolig fra 2020 med god standard. Gode løsninger på én flate, vedovner og vestvendte terrasser. Dobbeltgarasje.



Eiendomsmegler / Partner

Marius Norum

Mobil 465 04 951

E-post marius.norum@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 150 000,-
Omkostn.: Kr 58 690,-
Total ink omk.: Kr 2 208 690,-
Årlig festeavgift: Kr 1 510,-
Selger: Engerdal kommune

Salgsobjekt: Hel tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 172/226 kvm
Tomtstr.: 1676.5 m²
Gnr./bnr./fnr. Gnr. 164, bnr. 1, fnr. 97
Oppdragsnr.: 1211240378

Ditt nye hjem?

Velkommen til Elgå og Egga 1 og 3!

Eiendommen er bebygd med en tomannsbolig fra 2020 og en dobbeltgarasje fra 2020. Egga 1 har et bruksareal på 95m² og inneholder 3 soverom, mens Egga 3 har et bruksareal på 77m² og inneholder 2 soverom. Begge boligene har gjennomgående god standard fra byggeåret 2020, vedovn i stuen og balansert ventilasjon med gjenvinner. Solrike vestvendt terrasser utenfor begge stuene og bod ved inngangsparti.

Eiendommen ligger i Elgå i Engerdal kommune, ei lita bygd på østsida av Femunden. Femunden er Norges nest største innsjø, en perle av en innsjø, og bygdas stolthet, foruten den umiddelbare nærheten til nasjonalparkene Femundsmarka og Gutulia. Det er kun ca. 100 meter til nærbutikk med både dagligvarer, bensin/diesel, medisinsalg, fiskeutstyr m.m., samt en kaffekrok.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	37
Tilstandsrapport - Egga 1	39
Tilstandsrapport - Egga 3	59
Nabolagsprofil	79
Budskjema	88

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 172 m²

BRA - e: 54 m²

BRA totalt: 226 m²

TBA: 36 m²

Del av tomannsbolig - Egga 1

1. etasje

BRA-i: 95 m² B

eskrivelse: Gang, stue/kjøkken, 3 soverom, badrom og bod/teknisk rom.

BRA-e: 5 m²

Beskrivelse: Utvendig bod.

TBA: 18 m² Beskrivelse:

Terrasser.

Del av garasje - Egga 1

BRA-e: 22 m²

Beskrivelse: Garasje og bod.

Del av tomannsbolig - Egga 3

BRA-i: 77 m²

Beskrivelse: Gang, stue/kjøkken, 2 soverom, badrom og bod/teknisk rom.

BRA-e: 5 m²

Beskrivelse: Utvendig bod.

TBA: 18 m²

Beskrivelse: Terrasser.

Del av garasje - Egga 3

BRA-e: 22 m²

Beskrivelse: Garasje og bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Halvpart av 2-mannsbolig med fullt bruksareal for hele 1.etasje. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft, inngangsparti og terrasse uten måleverdige areal. Utvendig bod medtatt som eksternt bruksareal.

Dobbele garasje i en etasje. Eksternt bruksareal for garasje og bod.

Arealbegreper:

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (eksternt bruksareal) - Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.

TBA (terrasse- og balkongareal/åpent areal) - Arealet av terrasser, åpne balkonger, verandaer eller altaner tilknyttet boenheten(e).

GUA (gulvareal) - Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav himlingshøyde).

ALH (areal med lav himlingshøyde) - Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

Arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og hvor disse arealmålingene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen(e) ble målt. Beskrivelse av rom er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktene «Standard» og/eller «Ferdigattest/brukstillatelse».

Tomtebeskrivelse

Festet tomt på ca. 1 676,5m². Tomten er opparbeidet med gruset innkjøring og parkering. Vestvendt tilnærmet flat tomt ved boligen med plen og naturtomt med stedbunden vegetasjon.

Bortfester er Statskog SF. Det er oppdaget at festekontrakt ikke er opprettet. Kontraktsforslag er laget i tråd med de vilkår som tidligere er framforhandlet med Engerdal kommunen, og er oversendt kommunen for signering.

Det opplyses om at festekontrakten gjelder tomt til næringsformål. Festeavgiften i 2019 var kr. 1 257,-, og kan KPI-reguleres årlig. Dette beregnes automatisk i bortfesters festesystem når kontrakten er underskrevet og kan legges inn. Foreløpig manuell beregning viser at festeavgift for 2024 vil være kr. 1 510,-, men dette kan avvike litt når blir lagt inn i systemet, jf. ovenfor.

Bortfester skal godkjenne ny fester. Det påløper et transportgebyr på kr. 3 700,- ved overdragelse av festet. Beløpet betales av kjøper.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at ved utløp/forlengelse av festeforholdet etter tomtfestelovens § 33, kan bortfester kreve at den årlige festeavgiften blir regulert en gang (såkalt engangsløft) slik at den svarer til 2 prosent av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten.

Festetid

Avtalt utløp av festekontrakten er 2059.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres årlig i henhold til endringer i konsumprisindeksen. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2025.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er ikke mulighet for innløsning av tomten.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Elgå, ei lita bygd på østsida av Femunden, Norges nest største innsjø, i Engerdal kommune. Et landlig område med bolig- og fritidseiendommer. Det er kun ca. 100 meter til nærbutikken Elgå som i tillegg til dagligvarer har et assortert vareutvalg, bensin og diesel, propan, medisinsalg, Norsk Tipping, postpakkeutlevering, fiskeutstyr og fiskekort, hytteutleie med mer. I butikken er det også en kaffekrok med salg av kaffe/te og kaker. Fra eiendommen er det også kort gange til fotballbane og ca. 500 meter til bussholdeplass. Det er ca. 52 km til Engerdal barne og ungdomsskole, samt ca. 59 km til Engerdal sentrum.

Elgå ligger langt mot nord i Engerdal kommune, der veien på østsida av Femunden slutter, og der villmarkseventyret i Femundsmarka begynner. Folk kommer langveisfra, både fra inn- og utland, for å besøke den berømte nasjonalparken de har lest om eller sett på TV. I fire-fem uker midt på sommeren er det et yrende liv i Elgå, i den travleste perioden for rutebåten Femund II, som trafikerer Norges nest største, naturlige innsjø. Femunden er kald, dyp, krystallklar og ren, en perle av en innsjø, og bygdas stolthet, foruten den umiddelbare nærheten til nasjonalparkene Femundsmarka og Gutulia.

Terrenget rundt Elgå er rolig og fint for vandring i skog eller fjell. Her finnes mange merkede stier. Det er ca 4 km gjennom åpen furuskog opp til snaufjellet. Derfra kan man gå milevis uten å se andre mennesker. Kanskje ser man små reinflokker, eller hvis man er heldig, kan man se elg. Den høyeste fjelltoppen på østsiden av Femund, er Elgåhogna 1460 moh. Det finnes også mange andre mindre topper. Det er lett terreng som de fleste kan gå i. Femundområdet er også et eldorado for den som er glad i sportsfiske.

Bygningssakkyndig
Knut Roger Furuseth

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte

EGGA 1:

Halvpart av 2-mannsbolig - Byggeår: 2020.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tekking med betongtakstein, ukjent tekkeår. Undertak fremstår som utført med undertak duk. Ikke synlig fuglebånd ved takfot. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag. Yttervegger med utvendig liggende kledning, ingen opplysninger vedr isolering. Fasader uten etablert lufting. Museband påvist montert ved underkant av kledningsbord (stikkprøve). Ukjent vedr siste utvendige overflatebehandling. Overbygget platting foran inngangsparti mot øst. Åpen platting mot vest foran stue/ kjøkken. Gulv med impregnerte terrassebord. Fremstår med stripefundmenter.

Garasje - Byggeår: 2020.

Dobbelgarasje med boder, hvor hver enhet disponerer sin del. Støpte såler og grunnmur. Støpt plate på mark. Murt opp sokkel under yttervegger. Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledning. Et vindu, en dør og bred leddport til hver boenhet. Saltak tekket med takstein, renner/nedløp i metall. Innlagt strøm.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Knut Roger Furuseth.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

* Egga 1: Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

* Egga 1: Utvendig > Veggkonstruksjon: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

* Egga 1: Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

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

* Egga 1: Innvendig > Radon: Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

* Egga 1: Innvendig > Innvendige dører: Det er avvik: Enkelte dører med justeringsbehov..

* Egga 1: Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Elanlegget preget av egeninnsats og krever en fullstendig gjennomgang av autorisert installatør. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El- anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er ikke gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for noen bygningsdeler-/komponenter.

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

EGGA 3:

Halvpart av 2-mannsbolig - Byggeår: 2020.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tekking med betongtakstein, ukjent tekkeår. Undertak fremstår som utført med undertak duk. Ikke synlig fuglebånd ved takfot. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag. Yttervegger med utvendig liggende kledning, ingen opplysninger vedr isolering. Ukjent vedr lufting bak kledning. Museband påvist montert ved underkant av kledningsbord (stikkprøve). Siste utvendige overflatebehandling fra 2020. Overbygget platting foran inngangsparti mot øst. Åpen platting mot vest foran stue/ kjøkken. Gulv med impregnerte terrassebord. Fremstår plassert på stripefundamenter.

Garasje - Byggeår: 2020.

Dobbelgarasje med boder, hvor hver enhet disponerer sin del. Støpte såler og grunnmur. Støpt plate på mark. Murt opp sokkel under yttervegger. Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledning. Et vindu, en dør og bred leddport til hver boenhet. Saltak tekket med takstein, renner/nedløp i metall. Innlagt strøm. Garasjeport til Egga 3 må justeres.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Knut Roger Furuseth.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

* Egga 3: Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

* Egga 3: Utvendig > Veggkonstruksjon: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

* Egga 3: Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

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

* Egga 3: Utvendig > Dører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Påvist utettheter ved ytterdør.

* Egga 3: Innvendig > Radon: Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad. Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

* Egga 3: Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

* Egga 3: Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er avvik: Fordelingsskap bak skap ikke tilgjengelig ved befaringen.

* Egga 3: Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Ikke påvist kloakklufting. Stakemulighet for avløpsanlegget kunne ikke påvises, evt staking fra sluk.

* Egga 3: Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El- anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er ikke gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for noen bygningsdeler-/komponenter.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Innhold

Eiendommen er bebygd med en hel tomannsbolig fra 2020 og en dobbeltgarasje fra

2020.

Egga 1 har et bruksareal på 95m² og inneholder:

1. etasje: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til terrasse, 3 soverom, badrom og bod/teknisk rom.

Ved inngangspartiet er det adkomst til utvendig bod på 5m².

Egga 3 har et bruksareal på 77m² og inneholder:

1. etasje: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til terrasse, 2 soverom, badrom og bod/teknisk rom.

Ved inngangspartiet er det adkomst til utvendig bod på 5m².

Garasje med to like deler på 22m² hver som består av garasje og bod.

Standard

2-mannsbolig - Byggeår: 2020.

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Garasje - Byggeår: 2020.

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

I garasje eller biloppstillingsplasser på gårdsplass.

Radonmåling

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Diverse

Iht. opplysninger fra Elvia AS er det ikke foretatt noen besiktigelse av det elektriske anlegget. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontroll kan forventes i 2040.

Iht. opplysninger fra Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS er det ikke foretatt feiling/tilsyn av piper/ildsteder.

Det gjøres oppmerksom på at selger primært ønsker å selge hele bygget samlet. Dersom det er behov for seksjonering for kjøpe en del er selger positiv til dette.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med vedovn i stue. Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme i entré og på badrom. Balansert ventilasjonssystem med gjenvinner.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 150 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 34 699,75,- for 2024.

For 2024 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- * Abonnementsgebyr avløp (2 stk): Kr. 10 100,-
- * Forbruk avløp (grunnlag: 170m²): Kr. 13 600,-
- * Renovasjon hushold: Kr. 5 565,-

* Renovasjon miniab.: Kr. 4 898,75,-

* Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 536,-

Forbruk avløp avregnes etter areal. 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.

Info eiendomsskatt

Det er for tiden ingen eiendomsskatt på eiendommen, ettersom kommunale eiendommer er fritatt i henhold til Lov om eiendomsskatt til kommunene § 5, bokstav d. Ved et eventuelt salg må det imidlertid forventes at kommunal eiendomsskatt vil påløpe. For spørsmål, ta gjerne kontakt med eiendomsskattekontoret i kommunen.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne noe registrert formuesverdi på eiendommen (årsak er uviss). Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistret per 1. januar) og 95% for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-rom). For ytterligere informasjon oppfordres interessenter til å ta kontakt med Skatteetaten.

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 164, bruksnummer 1, festenummer 97 i Engerdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen kjente, tinglyste heftelser (dokument) som skal følge med eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for tomannsbolig og garasje i 2020.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei. Det er ikke kjent med at det er opprettet eller tinglyst avtale om veirett. Det må påregnes kostnader til brøyting og vedlikehold av veien.

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger.

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Elgå fra 1983. Reguleringsformål for eiendommen er boliger (1 563m²), jord- og skogbruk (69m²) og offentlig friområde (45m²).

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Engerdal kommune 2012-2026, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til at reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Eiendommen står i matrikkelen registrert med en tomannsbolig med 2 bruksenheter.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

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

Kontraktgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 150 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

53 750 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

3 700 Transportgebyr bortfester

58 690 Omkostninger totalt
73 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
76 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 208 690 Totalpris. inkl. omkostninger
2 223 790 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
2 226 590 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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 50.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), markedspakke (kr 13.400,-), foto (kr 5 500,-), samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 10.500,-). Alle beløp gjelder per eiendom og er inklusive mva.

Oppdragsansvarlig

Marius Norum
Eiendomsmegler / Partner
marius.norum@aktiv.no
Tlf: 465 04 951

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

Salgsoppgavedato

30.09.2024



Velkommen til Elgå og Egga 1 og 3!



Eiendommen er bebygd med en tomannsbolig fra 2020 og en dobbeltgarasje fra 2020.



Tomten er opparbeidet med gruset innkjøring og parkering. Vestvendt tilnærmet flat tomt ved boligen med plen og naturtomt med stedbunden vegetasjon.



Egga 1 har et bruksareal på 95m² og inneholder 3 soverom. Ved inngangspartiet er det adgang til utvendig bod på 5m².



Entréen har gulvvarme og downlights i himlingen.



Som er fint midtpunkt i stuen har du en moderne vedovn som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge.



Stuen har god standard fra 2020 med laminat på gulv, lyse panelplater på veggene og skjult elektrisk anlegg.



Stuen har flere store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.



Som et fint midtpunkt i stuen har du en moderne vedovn som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge.



Fra stuen er det utgang til en solrik vestvendt terrasse.



Terrassen har terrassebord på gulv, uttrekkbar levegg og god plass til sittegruppe etter eget ønske.



Kjøkkenet ligger i en fin og sosial åpen løsning med stuen.



Moderne kjøkkeninnredning fra 2020 med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. God belysning under overskap, samt downlights i himlingen.



Soverom 1 har store vindusflater mot to ulike himmelretninger som sørger for et fint lysinnslipp.



På soverommet er det plass til dobbeltseng, kontorpult og garderobeskap eller kommode.



Soverom 2 er også et lyst og fint rom av god størrelse.



Soverommet har laminat på gulv, lyse panelplater på veggene og skjult elektrisk anlegg.



Boligen har balansert ventilasjon med gjenvinner som sørger for et godt inneklima.



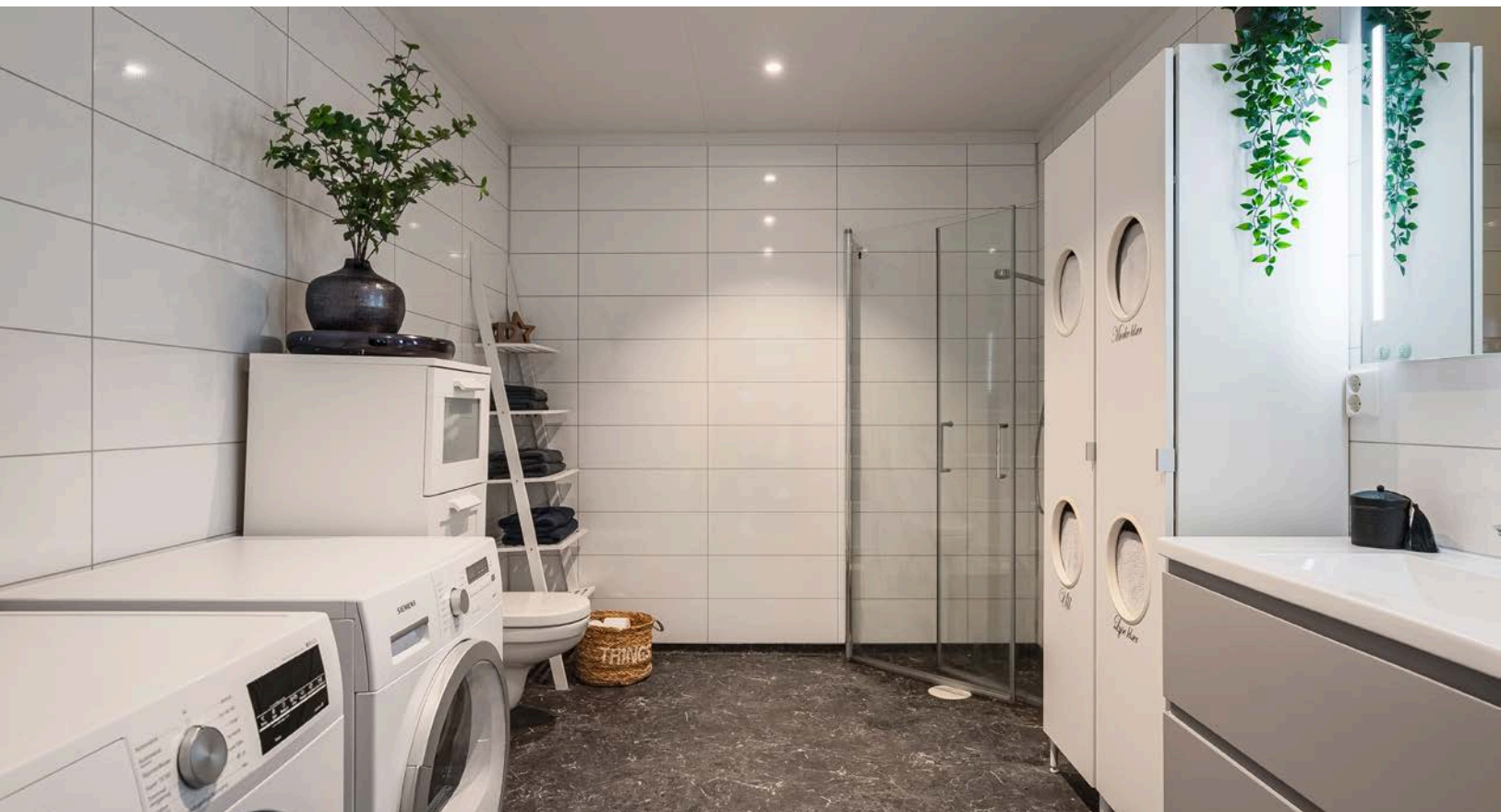
Soverom 3 er et lyst og fint rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Moderne innredning med skuffer og heldekkende servant, speil med integrert belysning over.



Badet også utstyrt med dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.



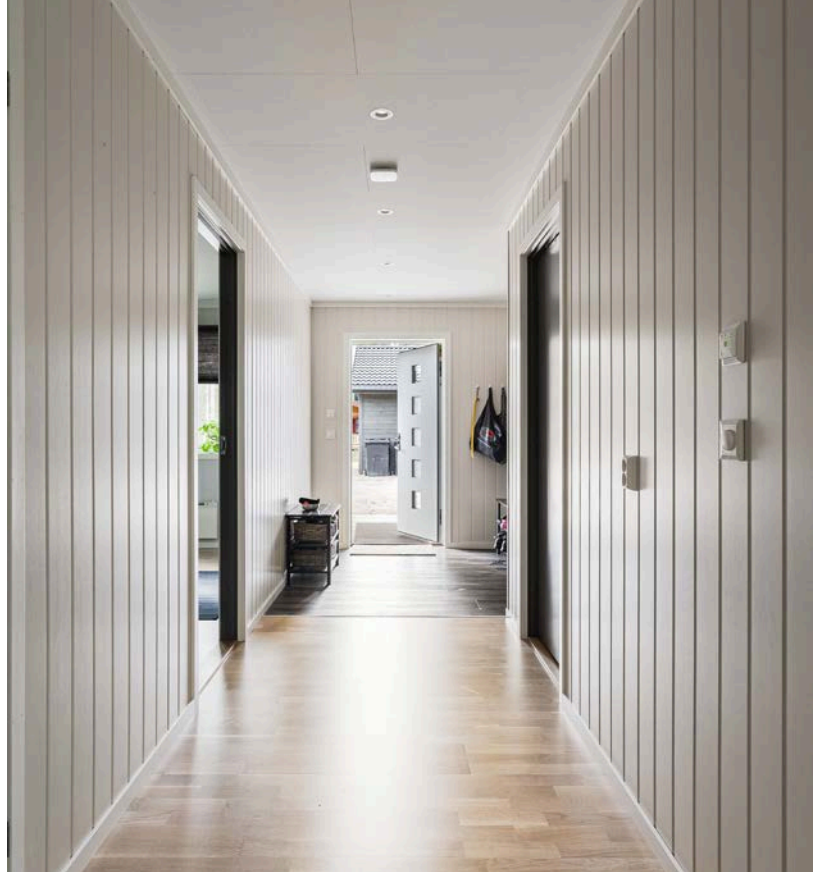
Lyst og moderne badrom fra byggeåret 2020. Badrommet har belegg på gulv med gulvvarme, lyse våtromsplater på veggene, downlights i himlingen og balansert ventilasjon.



Egga 3 har et bruksareal på 77m² og inneholder 2 soverom. Ved inngangspartiet er det adgang til utvendig bod på 5m².



Entréen har gulvvarme og downlights i himlingen.



Gjennomgående god og moderne standard fra 2020.



Som er fint midtpunkt i stuen har du en moderne vedovn som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge.



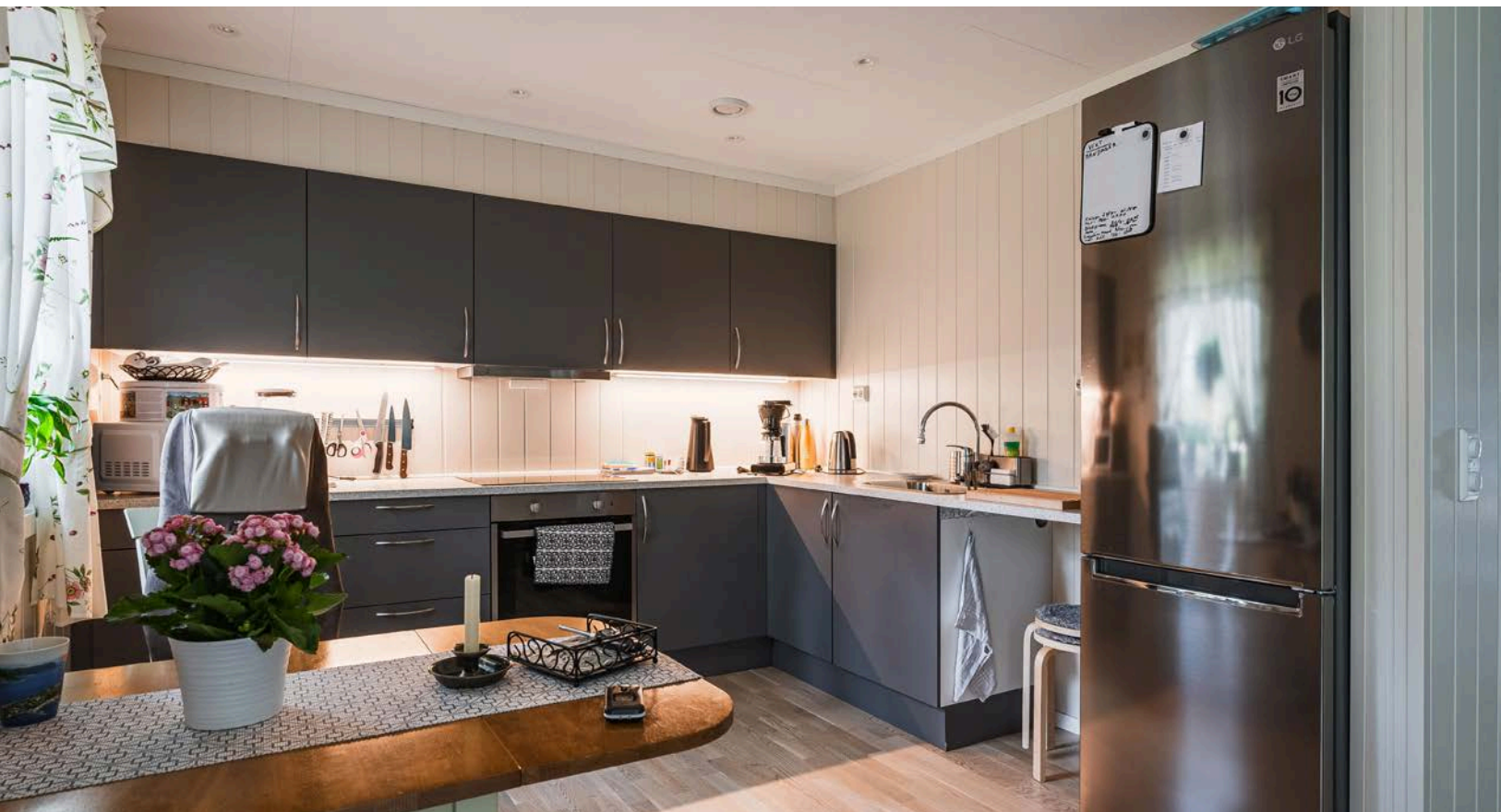
Stuen har store vindusflater mot to ulike himmelretninger som sørger for rikelig med naturlig lys.



Fra stuen er det utgang til en solrik vestvendt terrasse med god plass til sittegruppe. Det er montert uttrekkbar levgg, utebelysning og stikkontakt.



Stuen har god standard med laminat på gulv, lyse panelplater på veggene og skjult elektrisk anlegg.



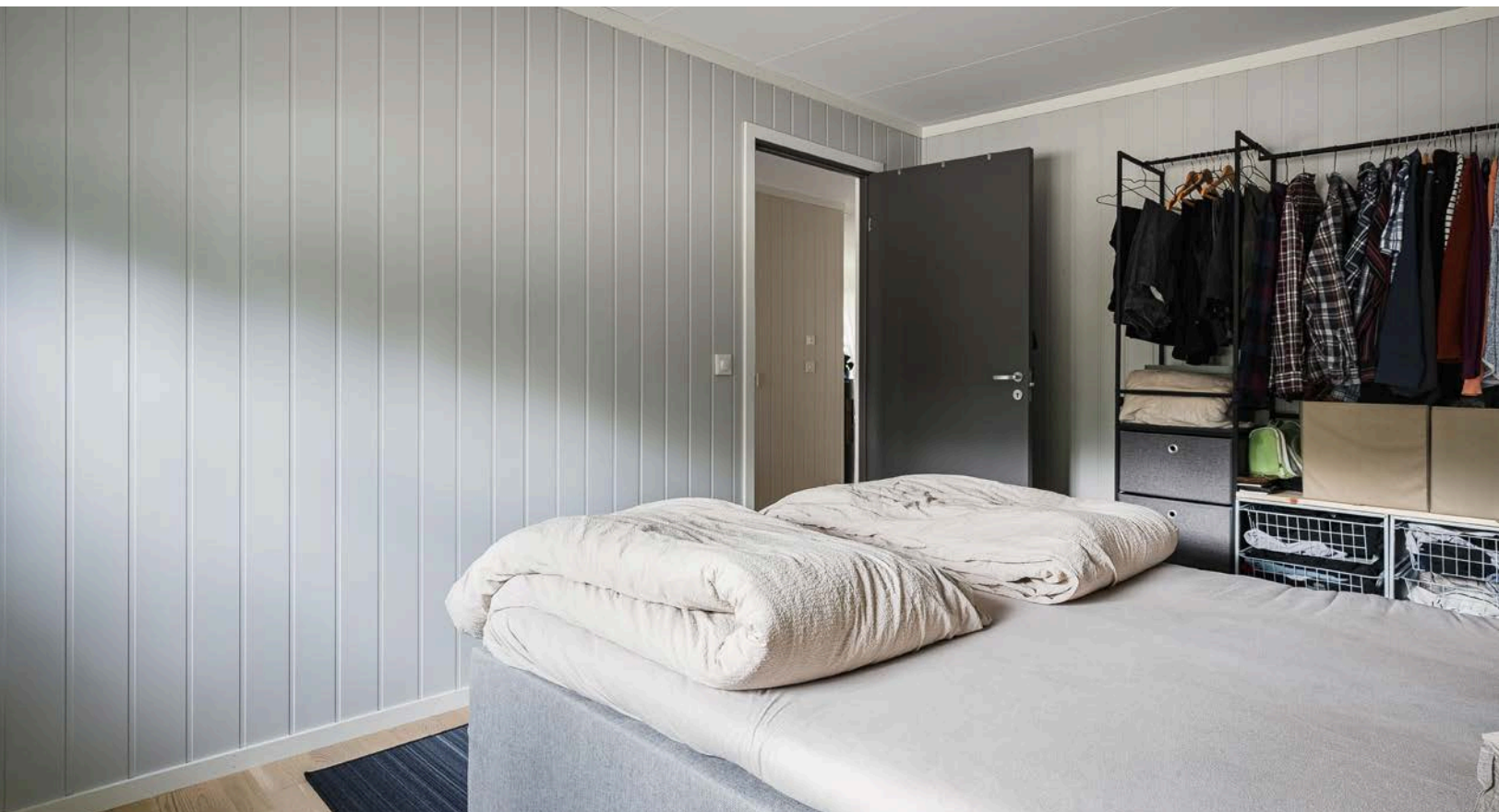
Moderne kjøkken fra 2020 i en fin og sosial åpen løsning med stuen.



Det er balansert ventilasjon med gjenvinner som sørger for et godt inneklima.



Soverom 1 er et stort, lyst og fint rom.



På soverommet er det god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt garderobeløsninger.



Lyst og moderne badrom fra 2020 med belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på veggene, downlights i himlingen og balansert ventilasjon.

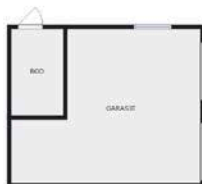


Garasje med to like deler på 22m² hver som består av garasje og bod.



Eiendommen ligger i Elgå i Engerdal kommune, ei lita bygd på østsida av Femunden. Det er kun ca. 100 meter til nærbutikk med både dagligvarer, bensin/diesel, medisinutsalg, fiskeutstyr m.m., samt en kaffekrok.

Plantegninger



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Halvpert av 2-mannsbolig

 Egga 1, 2446 ELGÅ

 ENGERDAL kommune

 gnr. 164, bnr. 1, fnr. 97

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 08.08.2024

Rapportdato: 09.09.2024

Oppdragsnr.: 20243-2007

Referansenummer: YV5147

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Roger Furuset



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Byggtakst Elverum AS

Byggtakst Elverum er et erfarent takstfirma som blant annet tilbyr tilstandsrapporter, brannskjønn, verditakster, energimerking, termografering og tetthetskontroll (www.byggtakstelverum.no).

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Halvpart av 2-mannsbolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tekking med betongtakstein, ukjent tekkeår. Undertak fremstår som utført med undertak duk. Ikke synlig fuglebånd ved takfot. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag. Yttervegger med utvendig liggende kledning, ingen opplysninger vedr isolering. Fasader uten etablert lufting. Museband påvist montert ved underkant av kledningsbord (stikkprøve). Ukjent vedr siste utvendige overflatebehandling. Overbygget plattning foran inngangsparti mot øst. Åpen plattning mot vest foran stue/ kjøkken. Gulv med impregnerte terrassebord. Fremstår med stripefundmenter.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innerdører med finerte dørblad, dører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Baderom 1.etasje opplyst fra 2021. Gulv med belegget og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater. Vegger med våtromsplater. Himling med himlingsplater. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, veggmontert WC og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Balansert ventilasjon, tilluft ved dørterskel. Baderommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK 17. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1.etasje opplyst fra 2020. Innredning med laminerte fronter og skrog. Laminerte benkeplater. Veggflater over kjøkkenbenk med laminerte plater, overgang med mykfuge. Oppvaskkum i metall. Integrerte hvitevarer med platetopp, stekeovn, frittstående kjøll/frys. Balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Inntak med jordkabel. Sikringskap med jordfeilautomater plassert i bod. Kurser er merket. 230V/400V anlegg med 25A hovedsikringer. Måler plassert i utvendig skap. Skjult ledningsnett. Elektrisk gulvvarme på baderom og i entre. Downlights ved flere himlinger. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Halvpart av 2-mannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggemeldte tegninger er fremlagt, tegninger stemmer med dagens bruk.

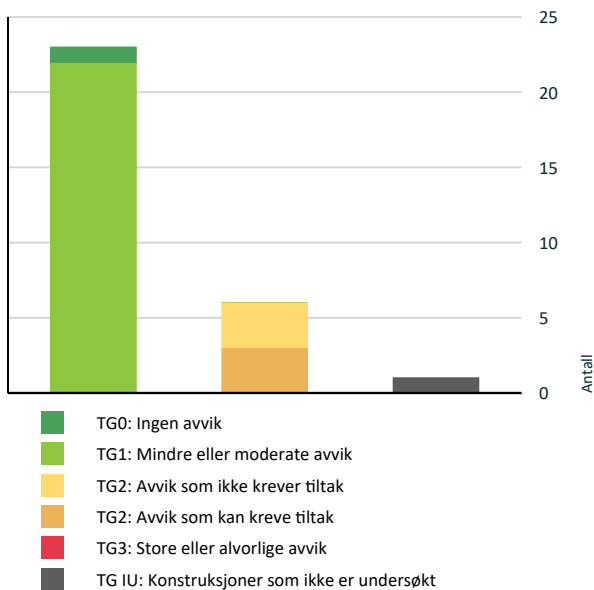
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt.

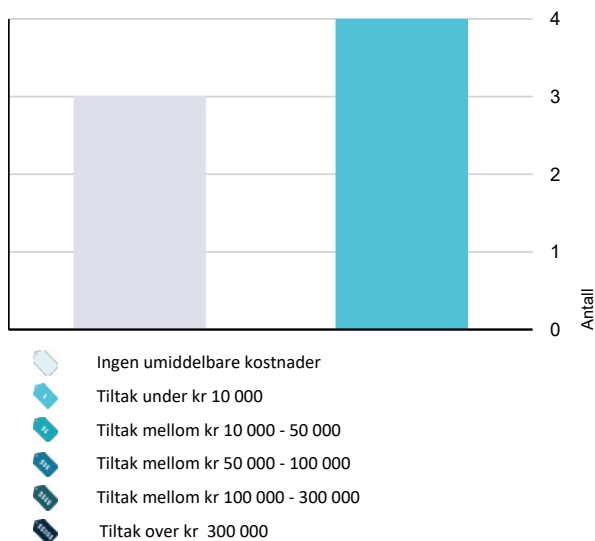
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert. Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg. Ingen opplysninger om utleieforhold, boret, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes evt av megler.

Det er ikke undersøkt dagens arealbruk i forhold til brukstillatelsen for eiendommen. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.

Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

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

Ingen opplysninger om brann-/lydtiltak mellom boenheter. Branntiltak fremstår med 2 lag gips på hver side om seksjoneringsvegg mellom boenheter, for øvrig ingen dokumenterte opplysninger om brann- eller lydtiltak.

Ingen fremlagte opplysninger. Grunnbokutskrift må fremskaffes.

Festet tomt. Festekontrakt er ikke fremlagt og heller ikke tinglyst. Opplyst Statskog SF som bortfester. Ingen opplysninger vedr festeavgift eller festevilkår. Opplysninger fremskaffes av megler.

Halvpart av 2-mannsbolig hvor det fremstår som at denne enheten disponerer halve tomtearealet.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikkerhet om aktsomhetsgrad. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Ukjent om det er foretatt radonmålinger forbundet med utleie.

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

Ingen opplysninger om tinglyst veirett.

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av 2-mannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

Tilstandsrapport

HALVPART AV 2-MANNSBOLIG



Byggeår
2020

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tekking med betongtakstein, ukjent tekkeår. Undertak fremstår som utført med undertak duk. Ikke synlig fuglebånd ved takfot. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall, renner/nedløp fra byggeåret. Takflater uten snøfangere.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Snøfangere kan vurderes ved alle taksider, fremstår som utelatt ved byggetidspunktet grunnet ru overflate ved tekkingen og takvinkel slakere enn 27 grader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Yttervegger med utvendig liggende kledning, ingen opplysninger vedr isolering. Fasader uten etablert lufting. Museband påvist montert ved underkant av kledningsbord (stikkprøve). Ukjent vedr siste utvendige overflatebehandling.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Utbedringer anbefales hvor kledning stedvis ligger noe nært terrengnivå og utsatt for fuktskader, anbefalt min 15 cm til terreng.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Skillevegg mot naboloft med gipskledning, ingen opplysninger om utførelse i forhold til gjeldende brannkrav for byggeåret. Takkonstruksjon og evt loftsrom er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Kaldtloft uten tilkomst.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Ingen synlige tegn eller opplysninger om kondensproblematikk ved downlights. Tilkomst til kaldtloft bør etableres hvor brannskille, ventilering og avtrekkskanaler bør kontrolleres. Kostnadsestimat for etablering av tilkomst samt kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vinduer

Vinduer med isolerglass. Vannbrett med metallbeslag.

Dører

Laminert ytterdør med glassfelt. Terrassedør med glassfelt. Laminert ytterdør til bod.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget plattning foran inngangsparti mot øst. Åpen plattning mot vest foran stue/ kjøkken. Gulv med impregnerte terrassebord. Fremstår med stripefundamenter.

Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater med laminat, og vinylbelegg. Vegger med malte plater, MDF og våtromsplater. Himlinger med himlingsplater. Opplyst overflater/behandlinger fra 2020.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn ved 1.etasje, ukjent vedr isolering under betonggulvet og evt fuktspærre mot grunnen. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikkerhet om aktsomhetsgrad. Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonspærre foreligger ikke.

Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det anbefales gjennomført radonmålinger. Evt tiltak må vurderes etter gjennomførte målinger. Radonmålinger er påkrevet ved utleievirksomhet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Innvendig ett-løps stålppe. Synlig stålppe over tak. Sotuttak med sotskuff peisovn. Fremstår som brannbur med lufting på vegg bak vedovn/stålppe. Ildsted i stue med vedovn, brannsikring med metallplate mot gulv. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

TG 2 Innvendige dører

Innerdører med finerte dørblad, dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører med justeringsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Baderom 1.etasje opplyst fra 2021. Gulv med belegg og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater . Vegger med våtromsplater. Himling med himlingsplater. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, veggmontert WC og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Balansert ventilasjon, tilluft ved dørterskel. Baderommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK 17. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med baderomsplater. Beleggsoppbrett på vegger bak veggplater. Himlinger med himlingsplater.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Høydeforskjell sluk/terskel ble målt til 50 mm (40 mm på gulv foran terskel), fremstår å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift TEK17 (vanntett sjikt på minst 25 mm over sluk på alle ytterkanter for hele rommet. Ved døråpning godkjent med 15 mm over sluk og vanntett terskelløsning minimum 10 mm).

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvflate med belegg og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater. Vegger med våtromsplater. I tillegg dusjkabinett med våtromsfunksjon. Belegg ført under klemring mot slukpotte av plast, belegg kunne ikke påvises under klemring.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

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

1. ETASJE > BAD

1 TO 1 Ventilasjon

Ventilasjon tilkoblet balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dørbled.

1. ETASJE > BAD

1 TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt på kjøkken mot dusjsone. Ingen tegn til fuktproblematikk ved veggkonstruksjonen.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

Kjøkken 1. etasje opplyst fra 2020. Innredning med laminerte fronter og skrog. Laminerte benkeplater. Veggflater over kjøkkenbenk med laminerte plater, overgang med mykfuge. Oppvaskkum i metall. Integreerte hvitevarer med platetopp, stekeovn, frittstående kjø/frys. Balansert ventilasjonsanlegg.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Ventilator over komfyrplass fremstår tilknyttet balansert ventilasjonssystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 1 Vannledninger

Vanninntak med PE. Inntak med stoppekran og vannmåler i teknisk rom. Forbruksvann med rør-i-rørsystem. Noen åpne Cu-installasjoner. Fordelerskap plassert på teknisrom/ bod, med etablert overløp til gulv med sluk. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

1 TO 1 Avløpsrør

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

1 TO 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonssystem med gjenvinner, aggregat montert i teknisk rom. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

1 TO 1 Varmtvannstank

Bereder tilkoblet med stikkontakt. Bereder fra 2021 på ca 200 liter plassert på tekniskrom/ bod, rom med sluk.

1 TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Inntak med jordkabel. Sikringskap med jordfeilautomater plassert i bod. Kurser er merket. 230V/400V anlegg med 25A hovedsikringer. Måler plassert i utvendig skap. Skjult ledningsnett. Elektrisk gulvvarme på badetrom og i entre. Downlights ved flere himlinger. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Samsvarserklæringer må fremlegges. Overspenningsvern må lokaliseres. Det anbefales elsjekk av autorisert installatør. Det anbefales elsjekk hvert 5.år.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Seksjonert 2-mannsbolig. Brann-/lydkrav til skillevegger mot naboelighet.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen fremstår bestående av brelavsetninger med høy sandsortering.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Byggegrupp fremstår som utført uten etablert dreneringssystem. Ingen synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmur. Takvann ført til terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Gulvkonstruksjon 1.etasje med støpt plate på mark. Ukjent vedr isolering under betonggulvet og evt med fuktsperre mot grunne. Ukjent vedr radonsperre.

TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje og lager

Byggeår

2020

Kommentar**Standard**

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Dobbelgarasje med boder, hvor hver enhet disponerer sin del.

Støpte såler og grunnmur. Støpt plate på mark. Murt opp sokkel under yttervegger. Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledning. Et vindu, en dør og bred leddport til hver boenhet. Saltak tekket med takstein, renner/nedløp i metall. Innlagt strøm.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Halvpart av 2-mannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	95	5		100	18
SUM	95	5			18
SUM BRA	100				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue/kjøkken , Bad , Gang , Teknisk rom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Bod	

Kommentar

Halvpart av 2-mannsbolig med fullt bruksareal for hele 1.etasje. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft, inngangsparti og terrasse uten måleverdige areal. Utvendig bod medtatt som eksternt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Byggemeldte tegninger er fremlagt, tegninger stemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Byggeår angitt til 2020. Dokumentasjon for håndverkertjenester siste 5 år er ikke fremlagt.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

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

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje , Bod	

Kommentar

Frittstående garasje med bod i en etasje. Eksterne bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Byggeår angitt til 2020. Dokumentasjon for håndverkertjenester siste 5 år er ikke fremlagt.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Halvpart av 2-mannsbolig	88	12
Garasje	0	22

Kommentar

Halvpart av 2-mannsbolig

To-mannsbolig med fullt bruksareal for hele 1.etasje. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft, inngangsparti og terrasse uten måleverdige areal. Innvendig og utvendig boder medtatt som sekundærareal.

Garasje

Frittstående garasje med bod i en etasje. Sekundære bruksareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.8.2024	Kai Bråten	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3425 ENGERDAL	164	1	97	0	1676.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Egga 1			

Hjemmelshaver

Kommentar

Festet tomt. Festekontrakt er ikke fremlagt og heller ikke tinglyst. Opplyst Statskog SF som bortfester. Ingen opplysninger vedr festeavgift eller festevilkår. Opplysninger fremskaffes av megler.

Halvpart av 2-mannsbolig hvor det fremstår som at denne enheten disponerer halve tomtearealet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med beliggenhet på Elgå i Engerdal kommune. Område med bolig- og fritidseiendommer. Kort avstand til dagligvare. Ca 52 km til Engerdal barne og ungdomsskole, ca 59 km til Engerdal sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det foreligger ingen avtaler om vegadkomsten.

Tilknytning vann

Opplyst at eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Opplyst at eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulering

Regulert til boligområde.
Underlagt reguleringsplan for Elgå, planid 19830100
Reguleringsmessige forhold er ikke undersøkt.

Om tomten

Gruset innkjøring og parkering for flere biler ved hytta. Vestvendt tilnærmet flat tomt ved boligen. Fremstår med plen og naturtomt med stedbunden vegetasjon. Terrasseplattning 1.etasje mot vest med adkomst fra stue og terreng. Utvendig bod med utvendig adkomst i tilknytning til overbygd inngangsparti med plattinggulv.

Tinglyste/andre forhold

Ingen fremlagte opplysninger. Grunnbokutskrift må fremskaffes.

Festet tomt. Feste kontrakt er ikke fremlagt og heller ikke tinglyst. Opplyst Statskog SF som bortfester. Ingen opplysninger vedr festeavgift eller festevilkår. Opplysninger fremskaffes av megler.

Halvpart av 2-mannsbolig hvor det fremstår som at denne enheten disponerer halve tomtearealet.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikkerhet om aktsomhetsgrad. Ukjent om det er foretatt radonmålinger. Ukjent om det er foretatt radonmålinger forbundet med utleie.

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

Ingen opplysninger om tinglyst veirett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YV5147>

KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE


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

Tilstandsrapport

 Halvpert av 2-mannsbolig

 Egga 3, 2446 ELGÅ

 ENGERDAL kommune

 gnr. 164, bnr. 1, fnr. 97

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 08.08.2024

Rapportdato: 09.09.2024

Oppdragsnr.: 20243-2002

Referansenummer: UJ8175

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Roger Furuset

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Byggtakst Elverum AS

Byggtakst Elverum er et erfarent takstfirma som blant annet tilbyr tilstandsrapporter, brannskjønn, verditakster, energimerking, termografering og tetthetskontroll (www.byggtakstelverum.no).

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Halvpårt av 2-mannsbolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tekking med betongtakstein, ukjent tekkeår. Undertak fremstår som utført med undertak duk. Ikke synlig fuglebånd ved takfot. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag. Yttervegger med utvendig liggende kledning, ingen opplysninger vedr isolering. Ukjent vedr lufting bak kledning. Museband påvist montert ved underkant av kledningsbord (stikkprøve). Siste utvendige overflatebehandling fra 2020. Overbygget plattning foran inngangsparti mot øst. Åpen plattning mot vest foran stue/ kjøkken. Gulv med impregnerte terrassebord. Fremstår plassert på stripefundmenter.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innerdører med finerte dørblad, dører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom 1.etasje fremstår med utførelse fra byggeåret. Gulv med belegget og vegger med våtromsplater. Himlinger med himlingsplater. Elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, vegghengt WC, dusj med dusjvegger, utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Mekanisk avtrekk, tilluftsspalte ved dørterskel. Baderommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK17. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1.etasje opplyst fra 2020. Innredning med laminerte fronter og skrog. Laminerte benkeplater. Veggflater over kjøkkenbenk med laminerte plater, overgang med mykfuge. Oppvaskum i metall. Integrerte hvitevarer med platetopp, stekeovn, frittstående kjøll/frys. Balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Inntak med jordkabel. Sikringskap med jordfeilautomater plassert i bod. Kurser er merket. 3-fase 230V anlegg med 63A hovedsikringer. Måler plassert i utvendig skap. Ukjent vedr overspenningsvern. Skjult ledningsnett. Elektrisk gulvvarme på baderom og i entre. Downlights ved flere himlinger. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

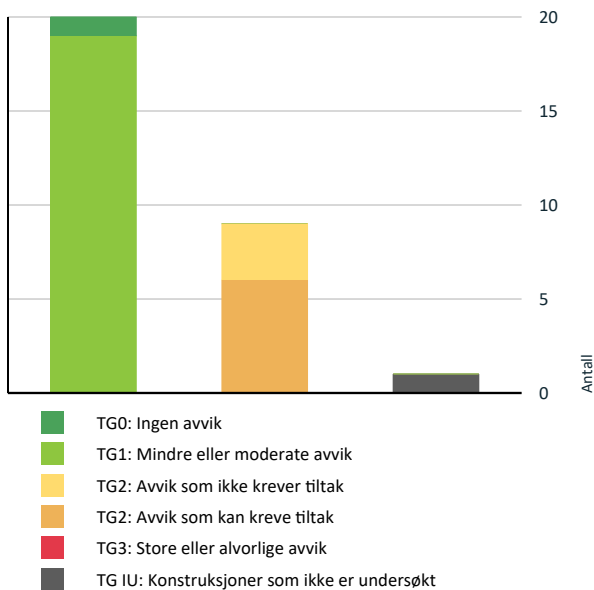
[Gå til side](#)

Halvpårt av 2-mannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Byggemeldte tegninger er fremlagt, tegninger stemmer med dagens bruk.
- #### Garasje
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger er ikke fremlagt.

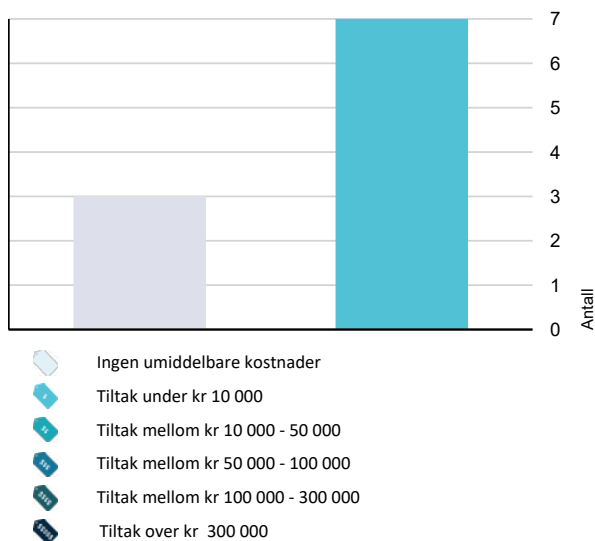
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert. Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg. Ingen opplysninger om utleieforhold, boret, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes evt av megler.

Det er ikke undersøkt dagens arealbruk i forhold til brukstillatelsen for eiendommen. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.

Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

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

Ingen opplysninger om brann-/lydtiltak mellom boenheter. Branntiltak fremstår med 2 lag gips på hver side om seksjoneringsvegg mellom boenheter, for øvrig ingen dokumenterte opplysninger om brann- eller lydtiltak.

Ingen fremlagte opplysninger. Grunnbokutskrift må fremskaffes.

Festet tomt. Festekontrakt er ikke fremlagt og heller ikke tinglyst. Opplyst Statskog SF som bortfester. Ingen opplysninger vedr festeavgift eller festevilkår. Opplysninger fremskaffes av megler.

Halvpart av 2-mannsbolig hvor det fremstår som at denne enheten disponerer halve tomtearealet.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikkerhet om aktsomhetsgrad. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Ukjent om det er foretatt radonmålinger forbundet med utleie.

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

Ingen opplysninger om tinglyst veirett.

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av 2-mannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

Tilstandsrapport

HALVPART AV 2-MANNSBOLIG



Byggeår
2020

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tekking med betongtakstein, ukjent tekkeår. Undertak fremstår som utført med undertak duk. Ikke synlig fugebånd ved takfot. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall, renner/nedløp fra byggeåret. Takflater uten snøfangere.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Snøfangere kan vurderes ved alle taksider, fremstår som utelatt ved byggetidspunktet grunnet ru overflate ved tekkingen og takvinkel slakere enn 27 grader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Yttervegger med utvendig liggende kledning, ingen opplysninger vedr isolering. Ukjent vedr lufting bak kledning. Museband påvist monteret ved underkant av kledningsbord (stikkprøve). Siste utvendige overflatebehandling fra 2020.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Utbedringer anbefales hvor kledning stedvis ligger noe nært terrengnivå og utsatt for fuktskader, anbefalt min 15 cm til terreng.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon med kaldtloft. Utførelse fremstår med prefabrikkerte taksperrer. Loftsrom uten etablert tilkomst. Evt skillevegg ved kaldtloftet mot naboloftet med brannkrav. Ukjent vedr ventilering av kaldtloftet, evt utført med spalte bak forkantbord.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Kaldtloft uten tilkomst. Ingen fremlagt dokumentasjon vedr utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Ingen synlige tegn eller opplysninger om kondensproblematikk vedr downlights. Tilkomst til kaldtloft bør etableres hvor brannskille, ventilering og avtrekkskanaler bør kontrolleres. Kostnadsestimat for etablering av tilkomst samt kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vinduer

Vinduer med isolerglass. Vannbrett med metallbeslag.

Dører

Tilstandsrapport

Laminert ytterdør med glassfelt. Terrassedør med glassfelt. Laminert ytterdør til bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Påvist utettheter ved ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:

Ytterdør med noe justeringsbehov, utskiftning av tetteliste kan vurderes. Kostnadsestimat for utbedringer av feil og mangler.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget plating foran inngangsparti mot øst. Åpen plating mot vest foran stue/ kjøkken. Gulv med impregnerte terrassebord. Fremstår plassert på stripefundamenter.

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Gulvoverflater med laminat, vinylbelegg, sponplater i bod. Vegger med malte plater, MDF og våtromsplater, OSB plater i bod. Himlinger med himlingsplater. Opplyst overflater/behandlinger fra 2020.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn ved 1.etasje, ukjent vedr isolering under betonggulvet og evt fuktspærre mot grunnen. Høydeavviksmålinger i stue med avviksregistreringer innenfor normale toleranser, registrerte avvik opp mot 5 mm over 2 meters målelengde.

! TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikkerhet om aktsomhetsgrad. Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Andre tiltak:

Det anbefales gjennomført radonmålinger. Evt tiltak må vurderes etter gjennomførte målinger. Radonmålinger er påkrevet ved utleievirksomhet. Det må dokumenteres om det er montert radonsperre (krav TEK17).

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Pipe og ildsted

Innvendig ett-løps stålpipes. Synlig stålpipes over tak. Sotuttak med sotskuff peisovn. Brannmur fremstår som utført med lufting på vegg bak vedovn/stålpipes. Ildsted i stue med vedovn, brannsikring med metallplate mot gulv. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

! TG 2 Innvendige dører

Innerdører med finerte dørblad, dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom 1.etasje fremstår med utførelse fra byggeåret. Gulv med belegg og vegger med våtromsplater. Himlinger med himlingsplater. Elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, vegghengt WC, dusj med dusjvegger, utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Mekanisk avtrekk, tilluftsspalte ved dørterskel. Baderommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK17. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med baderomsplater. Beleggsoppbrett på vegger bak veggplater. Himlinger med himlingsplater.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvflate med belegg og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater. Høydeforskjell sluk/terskel ble målt til 29 mm (40 mm på gulv foran terskel), fremstår å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift TEK17 (vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, ved døråpning minst 15 mm over det ferdige gulvet).

1. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med vegghengt WC, servant i innredning og dusjhjørne med glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Øvrige installasjoner med bereder og veggmontert vaskesekum. Opplegg for vaskemaskin og kondensørketrommel.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Ventilasjon tilkoblet balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dørrblad.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt i kjøkkenbenk mot dusjone. Ingen tegn til fuktproblematikk ved veggkonstruksjonen.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkken 1. etasje opplyst fra 2020. Innredning med laminerte fronter og skrog. Laminerte benkeplater. Veggflater over kjøkkenbenk med laminerte plater, overgang med mykfuge. Oppvaskkum i metall. Integrerte hvitevarer med platetopp, stekeovn, frittstående kjølfrys. Balansert ventilasjonsanlegg.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Ventilator over komfyrplass fremstår tilknyttet balansert ventilasjonssystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Vanninntak med PE. Inntak med stoppekran og vannmåler i teknisk rom/bod. Forbruksvann med rør-i-rørsystem. Noen åpne Cu-installasjoner. Fordelerskap plassert på bad, med etablert overløp til gulv med sluk. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fordelingsskap bak skap ikke tilgjengelig ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fordelerskapet ikke besiktiget på grunn av manglende tilgang. Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Kostnadsestimat for kontroll utført av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TO 2 Avløpsrør

Synlig røropplegg avløp med PP- eller PVC-plast. Bunnledninger fremstår som utført med PP eller PVC. Ukjent vedr stakeluke og kloakklufting. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tilstandsrapport

Ikke påvist kloakklufting. Stakemulighet for avløpsanlegget kunne ikke påvises, evt staking fra sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Lufting av avløpsanlegget bør lokaliseres. Det må undersøkes om det er stakemulighet for avløpsanlegget, evt stakemulighet fra sluk. Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Kostnadsestimat for kontroll utført av fagmann. Tilstand ved bunnledninger bør kontrolleres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonssystem med gjenvinner, aggregat montert i teknisk rom. Ingen opplysninger om service. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

! TG 1 Varmtvannstank

Bereider fra 2020 på ca 200 liter plassert på tekniskrom/ bod , rom med sluk. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Inntak med jordkabel. Sikringsskap med jordfeilautomater plassert i bod. Kurser er merket. 3-fase 230V anlegg med 63A hovedsikringer. Måler plassert i utvendig skap. Ukjent vedr overspenningsvern. Skjult ledningsnett. Elektrisk gulvvarme på baderom og i entre. Downlights ved flere himlinger. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020 Ingen opplysninger om installasjoner etter byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Opplyst av eier benyttet autorisert installatør. Samsvarserklæringer må fremlegges.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja Opplyst av eier benyttet autorisert installatør. Samsvarserklæringer må fremlegges.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei Ingen opplysninger.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Ingen opplysninger om sikringer som løser ut.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei Ingen opplysninger om brann/branntilløp eller varmgang/skader ved elektrisk anlegg.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Løs stikkontakt til vaskemaskin. Samsvarserklæringer må fremlegges. Overspenningsvern må lokaliseres. Det anbefales elsjekk av autorisert installatør. Det anbefales elsjekk hvert 5.år.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TO 1 Branntekniske forhold

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

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

Seksjonert 2-mannsbolig. Brann-/lydkrav til skillevegger mot naboelighet.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen fremstår bestående av brelvavsetninger med høy sandsortering.

TO 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Byggegrupp fremstår som utført uten etablert dreneringssystem. Ingen synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmurer. Takvann ført til terreng.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Ukjent vedr evt såler under grunnmurer og vedr frostsikring av fundamenter. Grunnmurer fremstår som utført med istøpte isolerte ringmurselementer og utvendig forblendet med fibersementplater. Gulvkonstruksjon 1.etasje med støpt plate på mark. Ukjent vedr isolering under betonggulvet og evt med fuktsperre mot grunne. Ukjent vedr radonsperre.

TO 0 Terrengforhold

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

TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje og lager

Byggeår

2020

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Dobbelgarasje med boder, hvor hver enhet disponerer sin del.

Støpte såler og grunnmur. Støpt plate på mark. Murt opp sokkel under yttervegger. Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledning. Et vindu, en dør og bred leddport til hver boenhet. Saltak tekket med takstein, renner/nedløp i metall. Innlagt strøm.

Garasjeport til Egga 3 må justeres.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

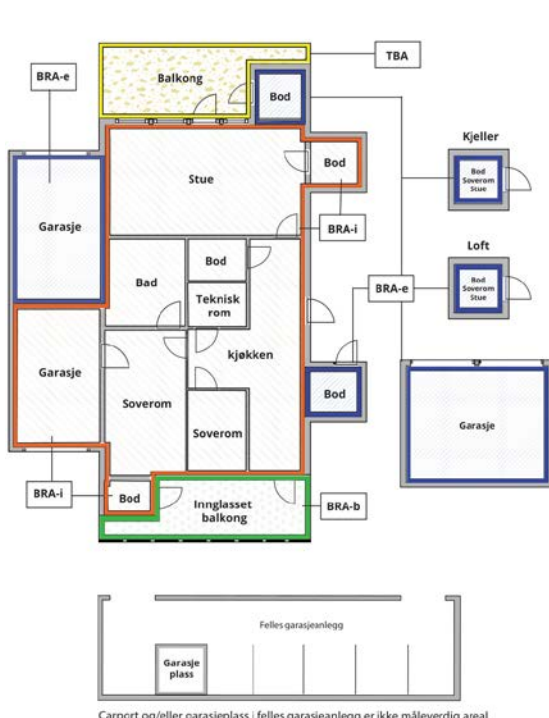
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Halvpart av 2-mannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	77	5		82	18
SUM	77	5			18
SUM BRA	82				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue/kjøkken , Bad , Gang , Soverom , Soverom 2, Teknisk rom - bod	Bod utvendig	

Kommentar

Halvpart av 2-mannsbolig med fullt bruksareal for hele 1.etasje. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft, inngangsparti og terrasse uten måleverdige areal. Utvendig bod medtatt som eksternt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Byggemeldte tegninger er fremlagt, tegninger stemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Byggeår angitt til 2020. Dokumentasjon for håndverkertjenester siste 5 år er ikke fremlagt.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

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

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje , Bod	

Kommentar

Dobble garasje i en etasje. Eksternt bruksareal for garasje og bod.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Byggeår angitt til 2020. Dokumentasjon for håndverkertjenester siste 5 år er ikke fremlagt.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Halvpart av 2-mannsbolig	70	12
Garasje	0	22

Kommentar

Halvpart av 2-mannsbolig

Halvpart av 2-mannsbolig med fullt bruksareal for hele 1. etasje. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft, inngangsparti og terrasse uten måleverdige areal. Innvendig og utvendig boder medtatt som sekundærareal.

Garasje

Dobble garasje i en etasje. Sekundære bruksareal for garasje og bod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.8.2024	Kai Bråten	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3425 ENGERDAL	164	1	97	0	1676.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Egga 3			

Hjemmelshaver

Statskog SF

Kommentar

Festet tomt. Festekontrakt er ikke fremlagt og heller ikke tinglyst. Opplyst Statskog SF som bortfester. Ingen opplysninger vedr festeavgift eller festevilkår. Opplysninger fremskaffes av megler.

Halvpert av 2-mannsbolig hvor det fremstår som at denne enheten disponerer halve tomtearealet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med beliggenhet på Elgå i Engerdal kommune. Område med bolig- og fritidseiendommer. Kort avstand til dagligvare. Ca 52 km til Engerdal barne og ungdomsskole, ca 59 km til Engerdal sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det foreligger ingen avtaler om vegadkomsten.

Tilknytning vann

Opplyst at eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Opplyst at eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulering

Regulert til boligområde.
Underlagt reguleringsplan for Elgå, planid 19830100
Reguleringsmessige forhold er ikke undersøkt.

Om tomten

Gruset innkjøring og parkering for flere biler ved hytta. Vestvendt tilnærmet flat tomt ved boligen. Fremstår med plen og naturtomt med stedbunden vegetasjon. Terrasseplattning 1.etasje mot vest med adkomst fra stue og terreng. Utvendig bod med utvendig adkomst i tilknytning til overbygd inngangsparti med plattinggulv.

Tinglyste/andre forhold

Ingen fremlagte opplysninger. Grunnbokutskrift må fremskaffes.

Festet tomt. Festekontrakt er ikke fremlagt og heller ikke tinglyst. Opplyst Statskog SF som bortfester. Ingen opplysninger vedr festeavgift eller festevilkår. Opplysninger fremskaffes av megler.

Halvpart av 2-mannsbolig hvor det fremstår som at denne enheten disponerer halve tomtearealet.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikkerhet om aktsomhetsgrad. Ukjent om det er foretatt radonmålinger. Ukjent om det er foretatt radonmålinger forbundet med utleie.

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

Ingen opplysninger om tinglyst veirett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	09.04.2019	Tilsendt tegninger fra Engerdal kommune via mail som byggemeldingstegninger.	Gjennomgått	6	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UJ8175>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Nabolagsprofil

Egga 1

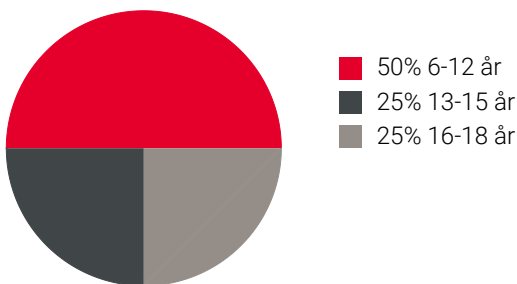
Offentlig transport

🚶 Elgå 7 min
Linje 845 0.5 km

Skoler

Engerdal barne- og ungdomsskole (1-10... 48 min
139 elever, 9 klasser 52.2 km

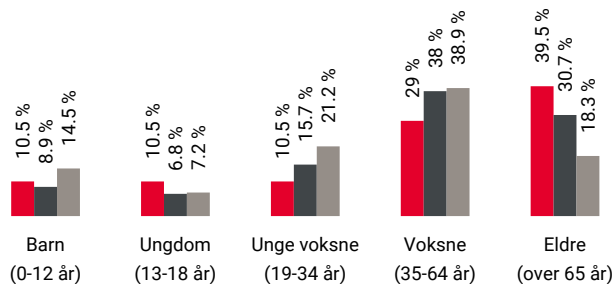
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	14%	4%

Aldersfordeling



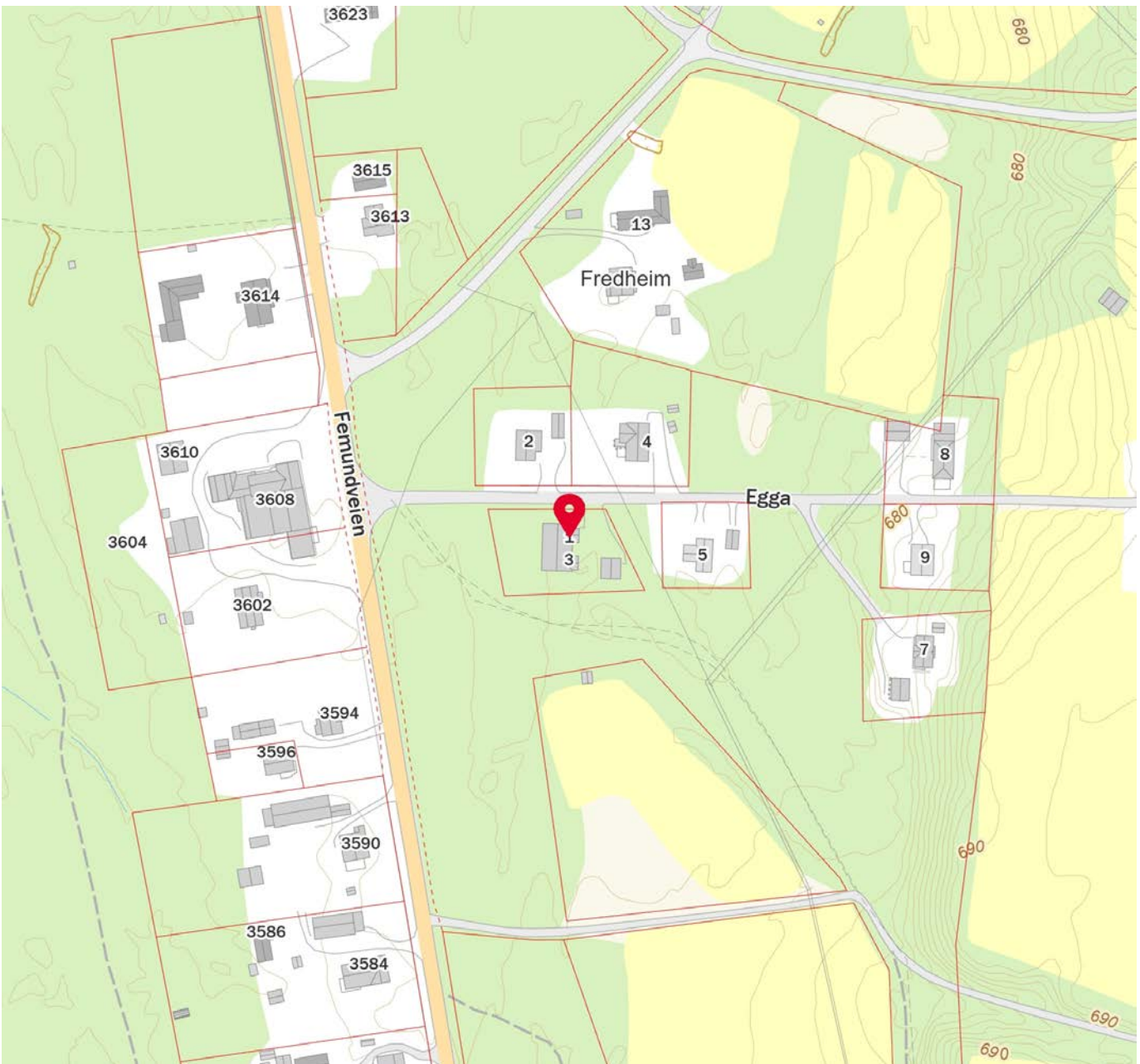
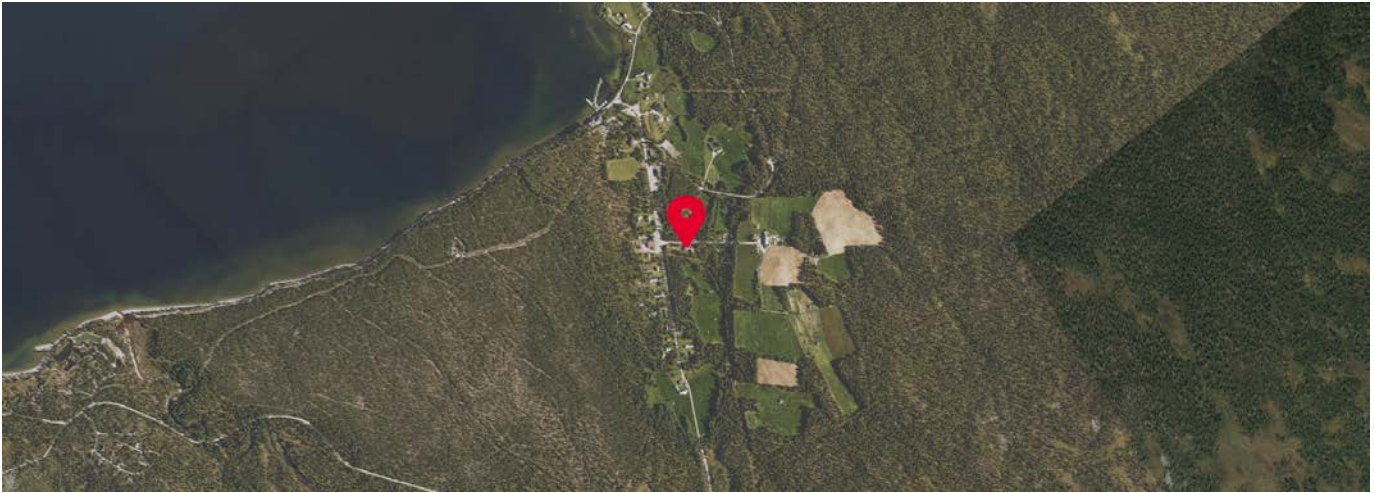
Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Elgå	37	63
■ Kommune: Engerdal	1 253	884
■ Norge	5 425 412	2 654 586


Dagligvare

Nærbutikken Elgå 0.1 km

Sport

⚽ Elgå fotballbane 4 min
Fotball 0.3 km



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik


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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Egga 1 og 3
2446 ELGÅMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius NorumTelefon: 465 04 951
E-post: marius.norum@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre