

A two-story red wooden house with a steep gabled roof and a balcony. The house is surrounded by autumn foliage, including trees with yellow and red leaves. The sky is clear blue.

**aktiv.**

Mogopveien 6, 2480 KOPPANG

**Stor og innholdsrik enebolig. Rolig,  
barnevennlig og solrik  
beliggenhet med flott utsikt!**





Eiendomsmegler

## Line M Strøm

**Mobil** 970 94 147

**E-post** line.strom@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 400 000,-  
**Omkostn.:** Kr 61 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 461 350,-  
**Selger:** Alf Morten Møller  
Arunya Møller

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1986  
**P-rom/BRA** 210/258 kvm  
**Tomtstr.:** 1438.5 m<sup>2</sup>  
**Gnr./bnr.** Gnr. 19, bnr. 1382  
**Oppdragsnr.:** 1211230254

# Ditt nye hjem?

## Velkommen til Koppang og Mogopveien 6!

En stor enebolig med rolig, barnevennlig og solrik beliggenhet med flott utsikt. Boligen har en innholdsrik planløsning over 3 plan med inngang både i underetasjen og i 1. etasje. God plass til storfamilien med bla. 4 stuer og 4 soverom. Oppvarming med 2 nyere varmepumper, 3 ildsteder og gulvvarme i flere rom i underetasjen. Vaskerom og bad vesentlig oppgradert i 2022-2023.

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde sentralt på Koppang. Solrik beliggenhet med uteplasser mot sydvest og med flott utsikt. Fra eiendommen er det kun ca. 1 km til skole, barnehage og sentrum med flere servicetilbud og fasiliteter. Rett bak husveggen har du flotte turmuligheter sommer som vinter.



# Innhold

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon .....    | 2  |
| Om eiendommen .....        | 4  |
| Plantegninger .....        | 38 |
| Tilstandsrapport .....     | 41 |
| Egenerklæringsskjema ..... | 69 |
| Nabolagsprofil .....       | 74 |
| Budskjema .....            | 83 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA 258kvm

P-rom 210kvm

### Arealbeskrivelse:

Totalt: BRA 258 m<sup>2</sup> / P-rom 210 m<sup>2</sup>.

Underetasje: BRA 119 m<sup>2</sup> / P-rom 71 m<sup>2</sup>.

1. etasje: BRA 101 m<sup>2</sup> / P-rom 101 m<sup>2</sup>.

2. etasje: BRA 38 m<sup>2</sup> / P-rom 38 m<sup>2</sup>.

### Følgende rom inngår som primærrom:

Underetasje: Entré, tv-stue, 2 soverom, bad og vaskerom.

1. etasje: Vindfang/trapperom, tenkt bad, gang, peisestue, kjøkken og stue.

2. etasje: Loftstue og 2 soverom.

### Følgende rom inngår som sekundærrom:

Underetasje: 2 boder og 2 lagerrom.

### Kommentar:

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 1 og 2. etasje. Overbygget takkonstruksjon for lagring. Ca. gulvareal: 8 m<sup>2</sup>.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapport fra takstmann. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet, uten at det er tatt hensyn til lover og/eller forskrifter. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktet «Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse».

### Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 438,5m<sup>2</sup>. Skrånende naturtomt med stedets vegetasjon. Gravd ut masser og opparbeidet uteområde ved huset med duk/isolasjon/pukk. Gruset innkjøring og parkering.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt



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

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde sentralt på Koppang. Solrik beliggenhet med uteplasser mot sydvest og med flott utsikt. Fra eiendommen er det kun ca. 1 km til skole, barnehage og sentrum med flere servicetilbud og fasiliteter. I Koppang sentrum finner du blant annet butikker, spisesteder, bank, apotek, Vinmonopol, bibliotek, kino, treningssenter med mer. Det er videre ca. 1 km til togstasjonen og Koppang stadion.

Her bor du med flotte turmuligheter rett bak husveggen. Det finnes milevis med merkede turstier som kan benyttes gjennom hele året, enten du skal ut til fots, på sykkel eller med ski på beina. Aktivt ski- og sykkelmiljø i området og start og mål for det populære Moratråkket ved Storstua. Kort veg til Kjemsjøen badeplass og kun en halvtimes kjøring til høyfjellet. Gode jakt- og fiskemuligheter med nærhet til flere fjell, vann og stort skogsterreng. Her er mulighetene mange for deg som ønsker et aktivt friluftsliv samtidig som du har nærhet til alle servicetilbud og fasiliteter.

### **Bygningssakkyndig**

Sørli Takst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Enebolig - Byggeår: 1986.

Byggegrunn med antatt jord - morenemasser. Fuktsikring med grunnmursplast. Festet i topplis. Antatt ifra byggeåret. Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Eier opplyser: Etablert drengsrøft ved fasade mot nordvest og fremsiden av huset. Opparbeidet ett dreneringssjikt, gravd ut masser på ca. 3 meter og tilbakefylt større steinmasser. Utført i 2022. Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Takflatene er tekket med betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Pipe med fotbeslag og toppbeslag. Beslått luftehatt for avtrekkskanaler. Plasttakrenner og nedløp. Isbordbeslag. Takstige og feieplattform. Beslag i overgang tak og vegg.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med liggende panel. Saltakkonstruksjon. Antatt utført med fabrikkerte A-takstoler. Lukket og kledd takkonstruksjon. Takkonstruksjon er ikke besiktiget innvendig. Overbygget

takkonstruksjon over inngang til underetasje. Understøttet med tresøyler ned på støpte punktfundamenter. Overbygget takkonstruksjon over balkong i 1.etasje. Understøttet med stolper.

Vinduer med 2 lags isolerglass ifra 1985. Vinduer med 2 lags isolerglass ifra 2016. Vindu med 2 lags isolerglass ifra 2003. Takvinduer med isolerglass. Montert to nye vinduer i underetasje etter byggeåret. Underetasje: Malt ytterdør med glassfelt fra 1986. 1.etasje: Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1985. Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1985.

Adkomst til åpen balkong ifra stue. Understøttet med stolper og murt vegg av lettklinkerblokker. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk. Areal på ca. 11 m2 ved stue. Tretrapp med adkomst til balkong. Utført med rekkverk av treverk. Overbygget areal bak huset: Gulvflater med tregulv. Oppført i bindingsverk, uisolert. Yttervegg kledd med liggende panel. Sperretakkonstruksjon. Undertak med ranittplater. Takflatene er tekket med betongtakstein. Del med panel og murpuss.

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

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

- \* Utvendig > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- \* Utvendig > Vinduer: Gjenstående arbeider rundt vindu. Se bilde. Eier opplyser: Blir fuget rundt vindu før salg.
- \* Utvendig > Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- \* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. § 12-15 i Byggteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Målt rekkverkshøyde: Ca.98 cm. Minstehøyde på rekkverk er 100 cm. Mangler beslag i overgang balkong/yttervegg.
- \* Utvendig > Andre utvendige forhold: Skjevheter i gulv og takkonstruksjon. Mangler takrenner og nedløp.
- \* Innvendig > Overflater: Trapping i flis i TV-stue. Bulning i laminatgulv på soverom i underetasje. Laminatgulv står antatt i spenn.
- \* Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på ca. 25 mm i TV-stue. Målt høydeforskjell på ca. 15



mm i 2.etasje. Det er påvist sprekker i gulv i lagerrom.

\* Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte. Det er påvist andre avvik: Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg, årsaken kan være mangler på fuktsikring og drenering.

\* Innvendig > Innvendige dører: Innerdør til vaskerom har behov for justering.

\* Innvendig > Andre innvendige forhold - 2: Del med gjenstående arbeider. Påvist skader i gipsplater.

\* Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad: Noe begrenset restlevetid på overflater og membran. Panel montert i våtsonen, ikke fuktsikre overflater.

\* Våtrom > Overflater Gulv > Bad: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

\* Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er påvist andre avvik: Sluk må rengjøres for inspeksjon. Ukjent utførelse.

\* Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom: Mangler inspeksjonsluke til vannrør i himling. Eier opplyser: Blir montert før salg.

\* Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom: Rust på skruer i sluk.

\* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er irr på rør.

\* Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

\* Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Tre-faset elektrisk anlegg. Elskap med automatsikringer, montert på vegg i entré. Kursene er merket. Montert strømmåler. Åpent og skjult ledningsnett. Hovedsikring, 63 A. Montert 3 fas uttak i garasjerom. Montert div. lampepunkter og dimmere i 1.etasje. Enkelte ujordet stikkontakter i 1.etasje. Montert nytt ledningsnett/stikkontakter på bad i underetasje. Utført i 2022.

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

\* Utvendig > Veggkonstruksjon: Solslitt panel. Behov for vedlikehold.

\* Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist hull og fuktskjolder i undertaksplater i gesims. Mangler gesimsbord.

\* Innvendig > Overflater - 2: Ufagmessig montert listverk rundt vindu i peisstue (1.etasje). Noe skjevheter i himling over 2.etasje.

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

\* Innvendig > Pipe og ildsted: Det er påvist sprekk i flis ved ildsted i 1.etasje.

- \* Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er liten frihøyde i trappeløp. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Gjelder trapp ifra 1 til 2. etasje.
- \* Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad: Det er påvist sprekk i flis i innmurt badekar. Eier opplyser: Flis blir skiftet før salg.
- \* Våtrom > Ventilasjon > Bad: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- \* Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- \* Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- \* Tomteforhold > Drenering: Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Grunnmursplast er stedvis ikke festet i toppliste. Se bilde. Påvist skader i grunnmursplast. Se bilde.

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

- \* Utvendig > Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Takrenner har punktvis lekkasjer. Feil fall på takrenne. Se bilde.
- \* Utvendig > Utvendige trapper: Mangler trapp til inngangsdør på baksiden av huset.
- \* Innvendig > Andre innvendige forhold: Badet er ikke ferdigstilt. Ikke i bruk.
- \* Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold: Brannslukningsapparat fra ca. 2017. Montert røykvarsler. Eier opplyser: Blir kjøpt nye brannslukningsapparater.
- \* Tomteforhold > Terrengforhold: Fall på terreng mot tidligere garasjerom, dette er avvik fra dagens krav. anbefalt fall på terreng er 1:50 fra grunnmur. Ellers ganske flatt terreng inn mot grunnmur på baksiden av huset.

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:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Jeg er faglært rørlegger og har montert bereder i vaskerom og nytt vaskekar. Flislegging i vaskerom utført av meg som ikke er en faglært flislegger.

Arbeid utført av: Morten Møller rørlegger.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Smøremembran i gulv vaskerom med flislegging av gulv. Gulvet var tidligere støpt med varmekabler fra byggeår.

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

Ja

Svar: Ja.

Beskrivelse: Noen små sprekker i grunnmur(har pusset/slammet sprekker). Noe avvik ang rette gulv fra byggeår.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Boligen ligger mot skogen og det har blitt spayet insektsmiddel på grunnmur om våren.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Jeg har satt opp en yttervegg med 2 vinduer, der det var en garasjeport.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Satt opp en ny yttervegg der det var en garasjeport, det vil bli levert en fasadeendring til kommunen før salg.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ny tilstandsrapport fra takst ingeniør for salget av boligen.

## **Innhold**

Eneboligen inneholder:

Underetasje: Entré, stue, 2 soverom, bad, vaskerom, 2 boder og 2 lagerrom.

1. etasje: Spisestue/kjøkken, stue med utgang til balkong, peisestue, vindfang og tenkt bad.

2. etasje: Loftstue og 2 soverom.



### **Standard**

Enebolig - Byggeår: 1986.

Standard fra byggeåret, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter.

Vedlikehold er greit ivaretatt.

### **Innbo og løsøre**

Sentralstøvsuger (ikke slange).

Oppvaskmaskin og komfyr medfølger.

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.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Innlagt fiber.

### **Parkering**

Biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

### **Diverse**

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 14.02.2005, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2025.

Feiing ble utført siste gang den 21.04.2020. Tilsyn ble sist gang utført den 21.01.2018, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Oppvarming med varmepumper, ved og elektrisitet. Montert 2 stk luft-til-luft varmepumper. Varmepumpe i underetasje fra 2018 og nyere varmepumpe i 1. etasje. Vedfyring med eldre vedovn i tv-stue, peisovn i stue i 1. etasje og peis med peisinnsats i peisstue. Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme. Montert to nye panelovner i ca. 2022. Varmekabler i baderomsgulv og vaskerom i underetasje. Større del med varmekabler i TV-stue. Lagt varmefolie i entré i underetasje.

## Energikarakter

E

## Energifarge

Gul

## 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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 400 000

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 22 201,75,- for 2023.

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

- \* Abonnementsgebyr vann: Kr. 1 000,-
- \* Vanngebyr etter areal (grunnlag: 200 m3): Kr. 4 647,50,-
- \* Abonnementsgebyr avløp: Kr. 1 237,50,-
- \* Avløpsgebyr etter areal (grunnlag: 200 m3): Kr. 6 622,50,-
- \* Renovasjon: Kr. 4 286,25,-
- \* Eiendomsskatt: Kr. 3 758,-
- \* Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 650,-

Det er ikke registrert vannmåler på eiendommen og forbruk for vann/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.

### Formuesverdi primær

Kr 335 519,- per 31.12.2021.

### Formuesverdi sekundær

Kr 1 207 868,- per 31.12.2021

### **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 19, bruksnummer 1382 i Stor-Elvdal kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

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

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg bolig i 1986. Det er i denne anmerket mangler i forhold til gjenfylling til grunnmur og diverse restarbeider garasje. Det er ukjent hvorvidt disse manglene er ferdigstilt/utbedret.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Tidligere garasjerom er ombygget til lagerrom og det er montert yttervegg med vinduer. Peisestue/soverom i 1. etasje fremkommer ikke av tegningene og det er ikke kjent med at det er søkt om dette tilbygget/innredningen. Rommet er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Soverommene i 2. etasje har ikke godkjente rømningsvinduer.

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

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for de private stikkledningene.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Koppang sentrum sør" fra 2013. Reguleringsformål for eiendommen er frittliggende småhusbebyggelse (1 298m<sup>2</sup>) og kjøreveg (140m<sup>2</sup>).

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Stor-Elvdal kommune 2003-2015. Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for Koppang 2003-2015, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligområde.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen grenser mot nord til et større område som i kommuneplanen er avsatt til framtidig boligområde. Det må forventes utbygging av dette området.

### **Adgang til utleie**

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

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe



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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 400 000 (Prisantydning)

---

##### Omkostninger

60 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

61 350 (Omkostninger totalt)

77 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

80 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 461 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 477 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 480 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 2% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilrettelegging og oppgjørsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 3.000,- per stykk), foto og markedsføring (kr 12.900,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 10.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Ansvarlig megler**

Line M Strøm  
Eiendomsmegler  
[line.strom@aktiv.no](mailto:line.strom@aktiv.no)  
Tlf: 970 94 147

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

14.07.2025







En stor enebolig med rolig, barnevennlig og solrik beliggenhet med flott utsikt. Rett bak husveggen har du flotte turmuligheter sommer som vinter.



Velkommen til Koppang og Mogopveien 6!





Boligen har en innholdsrik planløsning over 3 plan med inngang både i underetasjen og i 1. etasje.



Du ønskes velkommen inn via et overbygget inngangsparti.





Når du entrer boligen kommer du inn i en praktisk entré med gulvvarme og god oppbevaringsplass i stor plassbygget skyvedørsgarderobe.



Videre kommer du inn i en lys og hyggelig stue med flislagt gulv og gulvvarme.



Store flotte vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og åpner opp for den flotte utsikten.





I hjørnet av stuen har du en eldre vedovn. Det er også montert luft-til-luft varmepumpe fra 2018 som sørger for en god og jevn varme.



Boligen inneholder totalt 4 soverom hvorav 2 er plassert i underetasjen og 2 i loftsetasjen. Soverom 1 har god oppbevaringsplass i stor skyvedørsgarderobe.





Soverom 2 har også god oppbevaringsplass i stor plassbygget skyvedørsgarderober langs den ene veggen.



Baderommet som ble pusset opp i ca. 2005 har flislagt gulv med gulvvarme, overflater med fliser og panel, samt elektrisk styrt vifte.



Baderommet ble oppgradert i 2022 med ny moderne baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, speilskap med integrert belysning og nytt toalett. Baderommet er også utstyrt med innmurt badekar.





Fra stuen i underetasjen er det trapp opp til boligens 1. etasje.





I boligens 1. etasje kommer du opp til en hyggelig spisetue som ligger i en åpen og sosial løsning med kjøkkenet.



Lys og tidløs kjøkkeninnredning fra Sigdal med god skap- og benkeplass.



Her har du plass til et stort spisebord og kan nyte den flotte utsikten.





Romslig spisestue som fungerer som boligens midtpunkt.



Fra spisestuen kommer du videre inn til en stor og trivelig stue.





Stuen har store vindusflater med god utsikt og en peisovn som gir god varme på kaldere høst- og vinterdager.



Stuen er romslig med god plass til flere ulike sittegrupper etter eget ønske og behov.





Fra stuen har du utgang til en sydøstvendt balkong på ca. 11 m<sup>2</sup>. Balkongen er delvis overbygget, har impregnerte terrassebord på gulv og plass til sittegruppe etter eget ønske.



Her sitter du høyt, fritt og usjenert med fin utsikt.





I boligens 1. etasje har du 3 fine oppholdsrom; stor stue, spisestue/kjøkken og en hyggelig peisestue.





Koselig og lys peisestue. I hjørnet av stuen har du en murt peis med peisinnatts som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge.



Entré i 1. etasje og rom tiltenkt som bad (ikke ferdigstilt).





I boligens 2. etasje har du en stor og koselig loftstue med to takvinduer som slipper inn fint lys.



Soverom 3 og 4 ligger i boligens 2. etasje.





Det gjøres oppmerksom på at soverommene i 2.etasje ikke har godkjente rømningsvinduer.



Tidligere garasjerom er ombygget til lagerrom og det er montert yttervegg med vinduer.





Eiendommen ligger i et veletablert boligområde sentralt på Koppang. Solrik beliggenhet med uteplasser mot sydvest og med flott utsikt.





Fra eiendommen er det kun ca. 1 km til skole, barnehage og sentrum med flere servicetilbud og fasiliteter. Rett bak husveggen har du flotte turmuligheter sommer som vinter.



# Plantegning

1. ETASJE



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

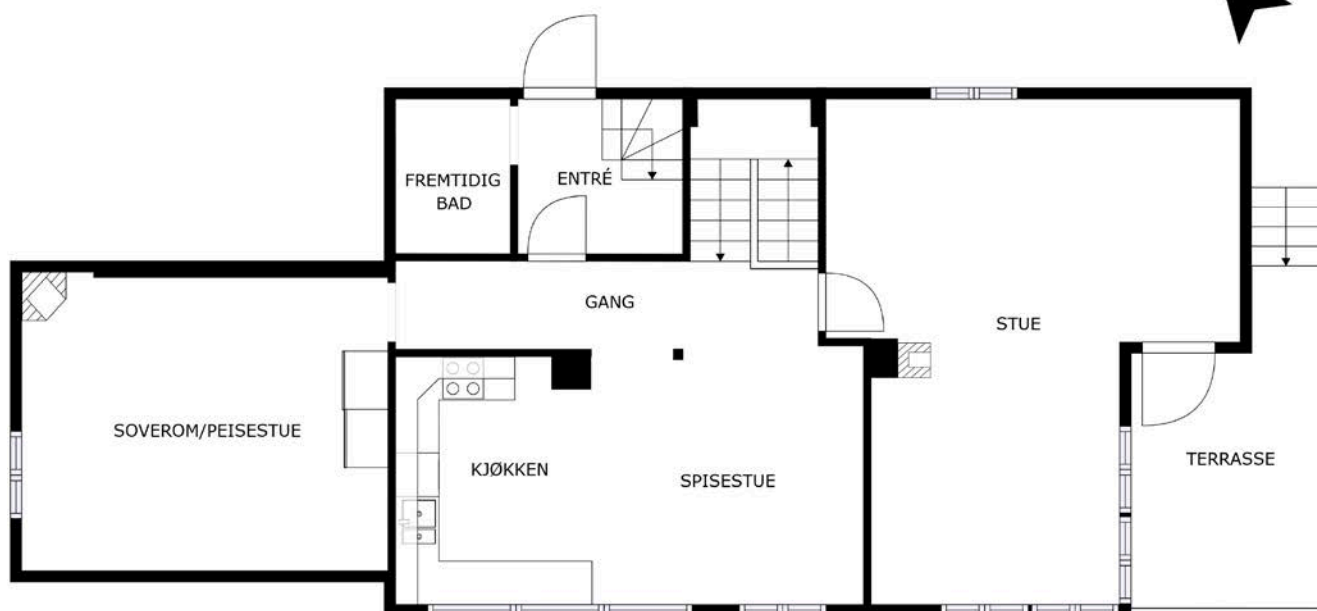
**EFXIT**

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



# Plantegning

2. ETASJE



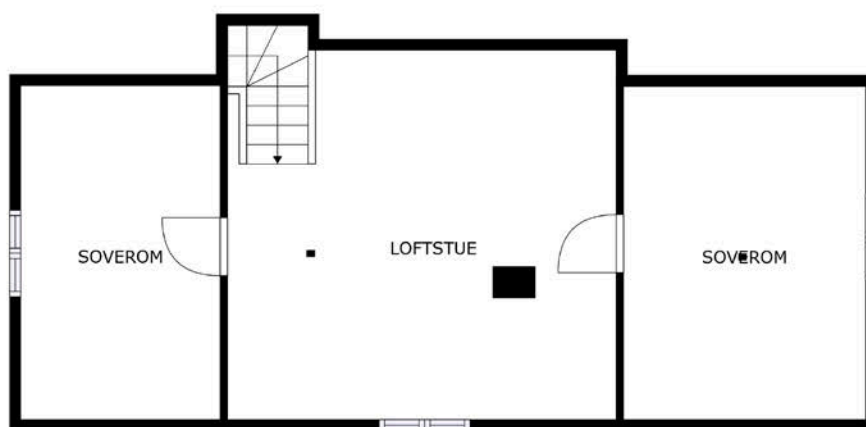
Plantegningen er ikke målbart, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

# Plantegning

3. ETASJE



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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



# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Mogopveien 6, 2480 KOPPANG

📖 STOR-ELVDAL kommune

# gnr. 19, bnr. 1382

Areal (BRA): Enebolig 258 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.09.2023

Rapportdato: 04.10.2023

Oppdragsnr.: 14566-1506

Referansenummer: WG1405

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli



Gyldig rapport  
04.10.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

## Sørli Takst AS

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.

### Rapportansvarlig



Erik Sørli  
Uavhengig Takstingeniør  
erik@stakst.no  
97 12 29 16



# 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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige 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 vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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
- løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1986

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med betongtakstein.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Pipe med fotbeslag og toppbeslag.  
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.  
Plasttakrenner og nedløp.  
Isbordbeslag.  
Takstige og feieplattform.  
Beslag i overgang tak og vegg.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Yttervegg kledd med liggende panel.

Saltakkonstruksjon.  
Antatt utført med fabrikkerte A-takstoler.  
Lukket og kledd takkonstruksjon.  
Takkonstruksjon er ikke besiktiget innvendig.  
Overbygget takkonstruksjon over inngang til underetasje.  
Understøttet med tresøyler ned på støpte punktfundamenter.  
Overbygget takkonstruksjon over balkong i 1.etasje.  
Understøttet med stolper.

Vinduer med 2 lags isolerglass ifra 1985.  
Vinduer med 2 lags isolerglass ifra 2016.  
Vindu med 2 lags isolerglass ifra 2003.  
Takvinduer med isolerglass.  
Montert to nye vinduer i underetasje etter byggeåret.

Underetasje:  
Malt ytterdør med glassfelt fra 1986.  
1.etasje:  
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1985.  
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1985.

Adkomst til åpen balkong ifra stue.  
Understøttet med stolper og murt vegg av lettklinkerblokker.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med impregneret gulv og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 11 m<sup>2</sup> ved stue.

Tretrapp med adkomst til balkong. Utført med rekkverk av treverk.

Overbygget areal bak huset:  
Gulvflater med tregulv.  
Oppført i bindingsverk, uisolert.  
Yttervegg kledd med liggende panel.  
Sperretakkonstruksjon. Undertak med ranittplater.  
Takflatene er tekket med betongtakstein.  
Del med panel og murpuss.

### INNENDIG

[Gå til side](#)



## Beskrivelse av eiendommen

Gulvflater med lakkert tregulv, tregulv, malte plater, laminatgulv, vinylkork, fliser, parkett og vinylbelegg.

Overflater med panel, brystningspanel, malte MDF-veggplater, tapet, murpuss, malt tapet og malt panel.

Eier opplyser: Malt overflater i kott og malt betonggulv i tidligere kjølerom.

Påsatt malt strietapet på ett rom i underetasje. Utført i 2023.

Himlinger med panel, folierte takessplater, gipsplater og malt panel.

Deler med synlig støpt gulv i underetasje.

Oppforet gulv i lagerrom.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

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

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Elementpipe med ett løp.

Eldre vedovn i TV-stue.

Peisovn i stue.

Gnistsikring utført med fliser under ildsted.

Stålpipes.

Peis med peisinnsett i peisstue.

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

De fleste kjelleryttervegger er utført og kledd.

Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Tretrapp med adkomst til 1.etasje. Utført med rekkverk av treverk.

Tretrapp med adkomst til 2.etasje. Utført med rekkverk av treverk.

Malte innerdører.

Innerdører med glassfelt i 1.etasje.

Tenkt bad i 1.etasje:

Gulvflater med plater.

Overflater med sponplater.

Himling med plast/isolasjon.

Rørapplegg og sluk i gulv.

Lagerrom:

Tidligere garasjerom ombygget til lagerrom.

Støpt gulv. Oppforet gulv i lagerrom.

Overflater med malt murpuss og gipsplater.

Yttervegger av lettklinkerblokker og isolert bindingsverk.

Himling med sponplater, gipsplater og panel.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Vindu med 2 lags isolerglass ifra 2016.

### VÅTROM

Bad i underetasje:

Bad med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2005

Utført av: firma

Ingen dokumentasjon.

Overflater med fliser og panel.

Himling med folierte takessplater.

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 10 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Plastsluk.

Smøremembran med ukjent utførelse.

Bad med servant, ettgreps blandebatteri, blandebatteri til badekar, toalett, skuffer og innmurt badekar.

Montert ny baderomsinnredning, servant og toalett i 2022.

Nytt blandebatteri til badekar.

Elektrisk styrt vifte.

Mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Vaskerom i underetasje:

Vaskerom med nye gulvflater, membran og sluk ifra 2023.

Ingen dokumentasjon.

Overflater med malt strietapet.

Himling med folierte takessplater.

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i gulv.

Ca. 30 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Plastsluk ifra byggeåret.

Vaskerom med skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Skyllekar ifra 2023.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Mekanisk avtrekk.

### KJØKKEN

Eldre innredning. Ukjent alder. Type: Sigdal.

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, speil fronter, ventilator, skuffer, opplegg for oppvaskmaskin, to rustfrie kummer med benkebeslag og ettgreps blandebatteri.

Integrert koketopp og stekeovn.

Montert benkeplate og lakkert fronter på kjøkkeninnredning etter byggeåret.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Plast vannledning i inntak og stoppekran på vaskerom.  
Vannledninger av kobber. Del med rør i rør.  
Avløpsledninger av PVC (plastrør).  
Kloakk antatt luftet over tak.  
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.  
Aggregat montert på rafteloft. Ikke besiktiget.

Boligen varmes opp i hovedsak med to stk varmepumper luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.  
Montert to nye panelovner i ca.2022  
Varmekabler i badromsgulv og vaskerom i underetasje.  
Større del med varmekabler i TV-stue.  
Lagt varmemefolie i entré i underetasje.  
Varmepumpe i underetasje ifra 2018.  
Nyere varmepumpe i 1.etasje.

Varmtvannsbereder plassert på vaskerom, 200 liter fra 2017.

Innlagt fiber.  
Sentralstøvsuger. Ikke påkoblet.

Skyvedørgardobe montert i entré.  
Innredning i TV-stue i underetasje ifra 2022.  
Skyvedørgarderobe på soverom i underetasje ifra 2022. Utført av: firma.  
Montert tre skyvedørgarderober i 2022.

Tre-faset elektrisk anlegg.  
Elskap med automatsikringer, montert på vegg i entré.  
Kursene er merket.  
Montert strømmåler.  
Åpent og skjult ledningsnett.  
Hovedsikring, 63 A.  
Montert 3 fas uttak i garasjerom.  
Montert div. lampepunkter og dimmere i 1.etasje.  
Enkelte ujordet stikkontakter i 1.etasje.  
Montert nytt ledningsnett/stikkontakter på bad i underetasje. Utført i 2022.

Brannslukningsapparat fra ca.2017  
Montert røykvarsler.  
Eier opplyser: Blir kjøpt nye brannslukningsapparater.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med antatt jord - morenemasser.  
Fuksikring med grunnmursplast. Festet i topplist.  
Antatt ifra byggeåret.  
Drenering og fuksikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.  
Eier opplyser:  
Etablert drengroft ved fasade mot nordvest og fremsiden av huset. Opparbeidet ett dreneringssjikt, gravd ut masser på ca. 3 meter og tilbakefylt større steinmasser. Utført i 2022.  
Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.  
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

### Arealer

#### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Enebolig    |        |       |       |
|-------------|--------|-------|-------|
| ETASJE      | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
| Underetasje | 119    | 71    | 48    |
| 1. etasje   | 101    | 101   | 0     |
| 2. etasje   | 38     | 38    | 0     |
| Sum         | 258    | 210   | 48    |

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

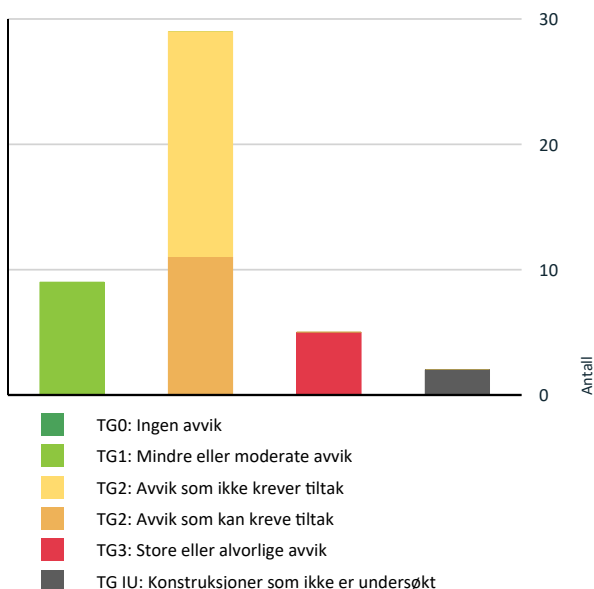
#### Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger



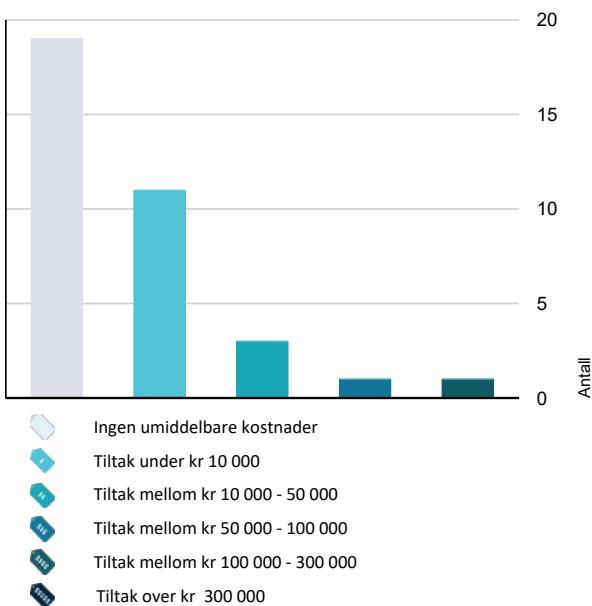
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk.

De fremmøtte ved befaring, opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger, utover anført i taksten.

Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Takrenner har punktvis lekkasjer.

Feil fall på takrenne. Se bilde.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



##### Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Mangler trapp til inngangsdør på baksiden av huset.



Kostnadsestimat: Under 10 000



##### Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Badet er ikke ferdigstilt. Ikke i bruk.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



##### Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Brannslukningsapparat fra ca.2017

Montert røykvarsler.

Eier opplyser: Blir kjøpt nye brannslukningsapparater.



Kostnadsestimat: Under 10 000



##### Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Fall på terreng mot tidligere garasjerom, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50 fra grunnmur.

Ellers ganske flatt terreng inn mot grunnmur på baksiden av huset.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 1 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



### Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



### Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:  
Solslitt panel. Behov for vedlikehold.



Kostnadsestimat: Under 10 000



### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:  
Det er påvist hull og fuktskjolder i undertaksplater i gesims. Mangler gesimsbord.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



### Innvendig > Overflater - 2

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:  
Ufagmessig montert listverk rundt vindu i peisstue (1.etasje).  
Noe skjevheter i himling over 2.etasje.



Kostnadsestimat: Under 10 000



### Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



### Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:  
Det er påvist sprekke i flis ved ildsted i 1.etasje.



Kostnadsestimat: Under 10 000



### Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.  
Det er liten frihøyde i trappeløp  
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.  
Gjelder trapp ifra 1 til 2.etasje.



Kostnadsestimat: Under 10 000



### Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:  
Det er påvist sprekke i flis i innmurt badekar.  
Eier opplyser: Flis blir skiftet før salg.



Kostnadsestimat: Under 10 000



### Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Kostnadsestimat: Under 10 000



### Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Kostnadsestimat: Under 10 000



### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



### Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.  
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmursplast er stedvis ikke festet i topplist. Se bilde.  
Påvist skader i grunnmursplast. Se bilde.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



### Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.  
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:  
Gjenstående arbeider rundt vindu. Se bilde.  
Eier opplyser: Blir fuget rundt vindu før salg.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



# Sammendrag av boligens tilstand



## Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

§ 12-15 i Byggeteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk  
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.  
Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.  
Målt rekkverkshøyde: Ca.98 cm.  
Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.  
Mangler beslag i overgang balkong/yttervegg.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Skjevheter i gulv og takkonstruksjon.  
Mangler takrenner og nedløp.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Trapping i flis i TV-stue.  
Bulning i laminatgulv på soverom i underetasje.  
Laminatgulv står antatt i spenn.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 25 mm i TV-stue.  
Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i 2.etasje.  
Det er påvist sprekker i gulv i lagerrom.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

Det er påvist andre avvik:

Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg, årsaken kan være mangler på fuktsikring og drenering.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Innerdør til vaskerom har behov for justering.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## Innvendig > Andre innvendige forhold - 2

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Del med gjenstående arbeider.  
Påvist skader i gipsplater.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Noe begrenset restlevetid på overflater og membran.  
Panel montert i våtsonen, ikke fuktsikre overflater.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Det er påvist andre avvik:

Sluk må rengjøres for inspeksjon. Ukjent utførelse.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Mangler inspeksjonsluke til vannrør i himling.  
Eier opplyser: Blir montert før salg.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Rust på skruer i sluk.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.  
Det er irr på rør.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

Tre-faset elektrisk anlegg.  
Elskap med automatsikringer, montert på vegg i  
entré.  
Kursene er merket.  
Montert strømmåler.  
Åpent og skjult ledningsnett.  
Hovedsikring, 63 A.  
Montert 3 fas uttak i garasjerom.  
Montert div. lampepunkter og dimmere i 1.etasje.  
Enkelte ujordet stikkontakter i 1.etasje.  
Montert nytt ledningsnett/stikkontakter på bad i  
underetasje. Utført i 2022.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport

## ENEBOG



### Byggeår

1986

### Kommentar

Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Enebolig for tiden ubebodd.

### Standard

Standard fra byggeåret, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter.

Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

### Vedlikehold

Greit ivaretatt.

### Tilbygg / modernisering

Ombygging

Tidligere garasjerom er ombygget til lagerrom. Montert yttervegg i åpning. Utført i 2023.

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 2

Takflatene er tekket med betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekket nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekket skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### Nedløp og beslag

TG 3

Pipe med fotbeslag og toppbeslag.  
Beslått luftehett for avtrekkskanaler.  
Plasttakrenner og nedløp.  
Isbordbeslag.  
Takstige og feieplattform.  
Beslag i overgang tak og vegg.



### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Feil fall på takrenne. Se bilde.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Nye renner og nedløp må monteres

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### Veggkonstruksjon

TG 2

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Yttervegg kledd med liggende panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Solslitt panel. Behov for vedlikehold.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Takkonstruksjon/Loft

1 TG 2

Saltakkonstruksjon.  
Antatt utført med fabrikkerte A-takstoler.  
Lukket og kledd takkonstruksjon.  
Takkonstruksjon er ikke besiktiget innvendig.

Overbygget takkonstruksjon over inngang til underetasje.  
Understøttet med tresøyler ned på støpte punktfundamenter.

Overbygget takkonstruksjon over balkong i 1. etasje.  
Understøttet med stolper.



## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist hull og fuktskjolder i undertaksplater i gesims. Mangler gesimsbord.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Vinduer

1 TG 2

Vinduer med 2 lags isolerglass ifra 1985.  
Vinduer med 2 lags isolerglass ifra 2016.  
Vindu med 2 lags isolerglass ifra 2003.  
Takvinduer med isolerglass.  
Montert to nye vinduer i underetasje etter byggeåret.



**Årstall:** 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gjenstående arbeider rundt vindu. Se bilde.  
Eier opplyser: Blir fuget rundt vindu før salg.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Dører

1 TG 2

Underetasje:  
Malt ytterdør med glassfelt fra 1986.  
1. etasje:  
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1985.  
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1985.

**Årstall:** 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1 TG 2

Adkomst til åpen balkong ifra stue.  
Understøttet med stolper og murt vegg av lettklinkerblokker.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 11 m<sup>2</sup> ved stue.

## Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

§ 12-15 i Byggteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk  
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.  
Rekkverk skal utformes slik at klattring forhindres.  
Målt rekkverkshøyde: Ca. 98 cm.  
Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.  
Mangler beslag i overgang balkong/yttervegg.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Utvendige trapper

1 TG 3

Tretrapp med adkomst til balkong. Utført med rekkverk av treverk.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler trapp til inngangsdør på baksiden av huset.

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Andre utvendige forhold

TG 2

Gulvflater med tregulv.  
Oppført i bindingsverk, uisolert.  
Yttervegg kledd med liggende panel.  
Sperretakkkonstruksjon. Undertak med ranittplater.  
Takflatene er dekket med betongtakstein.  
Del med panel og murpuss.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Skjevheter i gulv og takkonstruksjon.  
Mangler takrenner og nedløp.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## INNENDIG

### Overflater

TG 2

Gulvflater med lakkert tregulv, tregulv, malte plater, laminatgulv, vinylkork, fliser, parkett og vinylbelegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Trapping i flis i TV-stue.  
Bulning i laminatgulv på soverom i underetasje. Laminatgulv står antatt i spenn.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Overflater - 2

TG 2

Overflater med panel, brystningspanel, malte MDF-veggplater, tapet, murpuss, malt tapet og malt panel.  
Påsatt malt strietapet på ett rom i underetasje. Utført i 2023.  
Eier opplyser: Malt overflater i kott og malt betonggulv i tidligere kjølerom.  
Himlinger med panel, folierte takessplater, gipsplater og malt panel.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Ufagmessig montert listverk rundt vindu i peisstue (1.etasje).  
Noe skjevheter i himling over 2.etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Deler med synlig støpt gulv i underetasje. Oppført gulv i lagerrom.  
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.  
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
Målt høydeforskjell på ca. 25 mm i TV-stue.  
Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i 2.etasje.  
Det er påvist sprekker i gulv i lagerrom.

### Konsekvens/tiltak

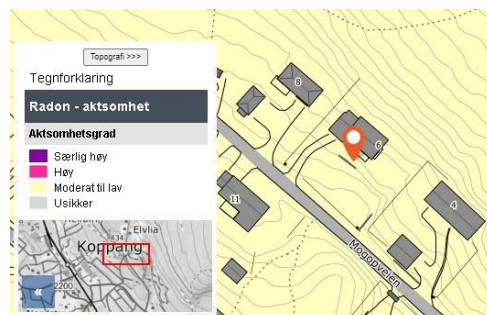
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Radon

TG 2

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





# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Pipe og ildsted

1 TG 2

Elementpipe med ett løp.

Eldre vedovn i TV-stue.

Peisovn i stue.

Gnistsikring utført med fliser under ildsted.



## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekk i flis ved ildsted i 1.etasje.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Pipe og ildsted - 2

1 TG 1

Stålpipe.

Peis med peisinnatts i peisstue.



## Rom Under Terreng

1 TG 2

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

De fleste kjelleryttervegger er utført og kledd.

Påførede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.
- Det er påvist andre avvik:

Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg, årsaken kan være mangler på fuktsikring og drenering.

## Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Innvendige trapper

TG 2

Tretrapp med adkomst til 1.etasje. Utført med rekkverk av treverk.  
Tretrapp med adkomst til 2.etasje. Utført med rekkverk av treverk.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Gjelder trapp ifra 1 til 2.etasje.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Innvendige dører

TG 2

Malte innerdører.  
Innerdører med glassfelt i 1.etasje.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Innerdør til vaskerom har behov for justering.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Andre innvendige forhold

TG 3

Tenkt bad i 1.etasje:  
Gulvflater med plater.  
Overflater med sponplater.  
Himling med plast/isolasjon.  
Rørapplegg til bad og sluk i gulv.



## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Badet er ikke ferdigstilt. Ikke i bruk.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Andre innvendige forhold - 2

TG 2

### Lagerrom:

Tidligere garasjerom ombygget til lagerrom.  
Støpt gulv. Oppfaret gulv i lagerrom.  
Overflater med malt murpuss og gipsplater.  
Yttervegger av lettklinkerblokker og isolert bindingsverk.  
Himling med sponplater, gipsplater og panel.  
Ventilasjon igjennom veggventil.  
Vindu med 2 lags isolerglass ifra 2016.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Del med gjenstående arbeider.  
Påvist skader i gipsplater.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

Bad med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2005  
Utført av: firma  
Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005      Kilde: Eier

## Overflater vegger og himling

TG 2

# Tilstandsrapport

Overflater med fliser og panel.

Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.

Det blir ikke utført fuksøk på veggene på denne type bad.

Ved et eventuelt fuksøk er det store sansynlig at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget.

Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.

Himling med folierte takessplater.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe begrenset restlevetid på overflater og membran.

Panel montert i våtsonen, ikke fuksikre overflater.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Overflater Gulv

TG 2

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 10 mm fall ved terskel til topp slukrist.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk.

Smøremembran med ukjent utførelse.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Sluk må rengjøres for inspeksjon. Ukjent utførelse.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

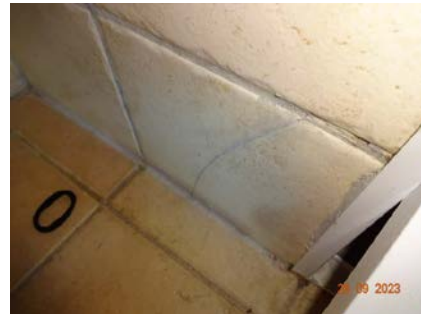
## Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Bad med servant, ettgreps blandebatteri, blandebatteri til badekar, toalett, skuffer og innmurt badekar.

Montert ny baderomsinnredning, servant og toalett i 2022.

Nytt blandebatteri til badekar.



## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekk i flis i innmurt badekar.

Eier opplyser: Flis blir skiftet før salg.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Ventilasjon

TG 2

Elektrisk styrt vifte.

Mekanisk avtrekk.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.





# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerom med nye gulvflater, membran og sluk ifra 2023.  
Ingen dokumentasjon.



### Overflater vegger og himling

TG 2

Overflater med malt strietapet.  
Himling med folierte takessplater.



#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler inspeksjonsluke til vannrør i himling.  
Eier opplyser: Blir montert før salg.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Overflater Gulv

TG 1

Gulvflater med fliser.  
Varmekabler i gulv.  
Ca. 30 mm fall ved terskel til topp slukrist.

### Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk ifra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rust på skruer i sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Vaskerom med skyllekar og opplegg for vaskemaskin.  
Skyllekar ifra 2023.

### Ventilasjon

TG 2

Ventilasjon igjennom veggventil.  
Mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 1

Eldre innredning. Ukjent alder. Type: Sigdal.  
Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, speil fronter, ventilator, skuffer, opplegg for oppvaskmaskin, to rustfrie kummer med benkebeslag og ettgrep blandebatteri.  
Integrert koketopp og stekeovn.  
Montert benkeplate og lakkert fronter på kjøkkeninnredning etter byggeåret.

### Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 2

Plast vannledning i inntak og stoppekran på vaskerom.  
Vannledninger av kobber. Del med rør i rør.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### Avløpsrør

TG 2

Avløpsledninger av PVC (plastrør).  
Kloakk antatt luftet over tak.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.  
Aggregat montert på rafteloft. Ikke besiktiget.

### Andre VVS-installasjoner

TG 1

Boligen varmes opp i hovedsak med to stk varmepumper luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.  
Montert to nye panelovner i ca.2022  
Varmekabler i baderomsgulv og vaskerom i underetasje.  
Større del med varmekabler i TV-stue.  
Lagt varmefolie i entré i underetasje.  
Varmepumpe i underetasje ifra 2018.  
Nyere varmepumpe i 1.etasje.



### Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder plassert på vaskerom, 200 liter fra 2017.



Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

### Andre installasjoner

TG IU

Innlagt fiber.  
Sentralstøvsuger. Ikke påkoblet.  
Skyvedørgardobe montert i entré.  
Innredning i TV-stue i underetasje ifra 2022.  
Skyvedørgardrobe på soverom i underetasje ifra 2022. Utført av: firma.  
Montert tre skyvedørgarderober i 2022.

### Elektrisk anlegg

TG 2

# Tilstandsrapport

*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.*

Tre-faset elektrisk anlegg.  
Elskap med automatsikringer, montert på vegg i entré.  
Kursene er merket.  
Montert strømmåler.  
Åpent og skjult ledningsnett.  
Hovedsikring, 63 A.  
Montert 3 fas uttak i garasjerom.  
Montert div. lampepunkter og dimmere i 1. etasje.  
Enkelte ujordet stikkontakter i 1. etasje.  
Montert nytt ledningsnett/stikkontakter på bad i underetasje. Utført i 2022.

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 oppdatert? (årstall)  
**Nye automatsikringer i ca. 2017**  
**Varierende alder på stikkontakter/ledningsnett.**
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?  
**Ja Nye automatsikringer i ca. 2017**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**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?  
**Nei**
6. Forekommer det 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? Sjekker 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?  
**Nei**



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## Branntekniske forhold

1 TG 3

Brannslukningsapparat fra ca. 2017  
Montert røykvarsler.

Eier opplyser: Blir kjøpt nye brannslukningsapparater.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja**
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 røykvarsler?  
**Nei**

Kostnadsestimat: Under 10 000

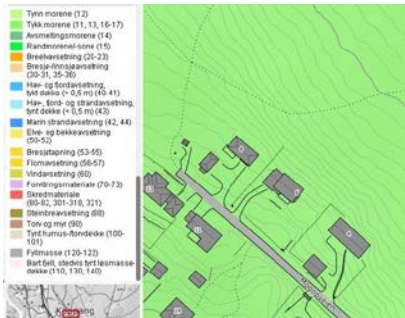
## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn med antatt jord - morenemasser.



# Tilstandsrapport



## Drenering

! TG 2

Fuktsikring med grunnmursplast. Festet i topplst. Antatt ifra byggeåret. Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Eier opplyser:

Etablert drengroft ved fasade mot nordvest og fremsiden av huset. Opparbeidet ett dreneringssjikt, gravd ut masser på ca. 3 meter og tilbakefylt større steinmasser. Utført i 2022.



### Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Grunnmursplast er stedvis ikke festet i topplst. Se bilde. Påvist skader i grunnmursplast. Se bilde.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må utføres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

## Terrengforhold

! TG 3

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fall på terreng mot tidligere garasjerom, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50 fra grunnmur. Ellers ganske flatt terreng inn mot grunnmur på baksiden av huset.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

# Arealer

## Enebolig

| Etasje      | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |            |           |                                                                 |                                    |
|-------------|-------------------------------|------------|-----------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|             | Totalt                        | P-ROM      | S-ROM     | Primærareal (P-ROM)                                             | Sekundærareal (S-ROM)              |
| Underetasje | 119                           | 71         | 48        | Entré , TV-stue , Soverom , Soverom 2, Bad , Vaskerom           | Bod , Lagerrom , Bod 2, Lagerrom 2 |
| 1. etasje   | 101                           | 101        | 0         | Vindfang/trapperom, Tenkt bad, Gang , Peisstue , Kjøkken , Stue |                                    |
| 2. etasje   | 38                            | 38         | 0         | Loftstue , Soverom , Soverom 2                                  |                                    |
| <b>Sum</b>  | <b>258</b>                    | <b>210</b> | <b>48</b> |                                                                 |                                    |

### Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 1 og 2. etasje.

Overbygget takkonstruksjon for lagring. Ca.gulvareal: 8 m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:*

### 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:*

### Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Soverommene i 2. etasje har ikke godkjente rømningsvinduer. Vinduene skal ha et åpningsfelt på minst 60 cm i høyden og 50 cm i bredden, høyde + bredde skal minimum være 150 cm.

Det skal være maks 100 cm opp til underkant vindu, det kan fastmonteres skrivepult, benk o.l., så er rømningsvegen godkjent.



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede         | Rolle        |
|-----------|-------------------|--------------|
| 26.9.2023 | Erik Sørli        | Takstingenør |
|           | Alf Morten Møller | Kunde        |

### Matrikkeldata

| Kommune          | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|------------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 3423 STOR-ELVDAL | 19   | 1382 |      | 0    | 1438.5 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Mogopveien 6

#### Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Alf Morten Møller

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Koppang i Stor-Elvdal kommune.  
Veletablert boligfelt med eneboliger.  
Solrik beliggenhet med fin utsikt, bolig med utearealer og dels overbygget balkong orientert mot sørvest.  
Kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikk.  
Kort vei til fine turområder.  
Koppang sentrum ca. 1 km.

### Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

### Om tomten

Skrånende tomt.  
Gruset innkjøring og parkering.  
Naturtomt med stedets vegetasjon.  
Gravd ut masser og opparbeidet uteområde ved huset med duk/isolasjon/pukk.

### Tinglyste/andre forhold

Opplysninger om bygningsmessige forhold, samt tidspunkt eller årstall for arbeid, er i hovedsak innhentet i samtale med eier.

### Bebyggelsen

Enebolig oppført i 1986.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   | Type |
|----------|------|------|
| 0        | 2021 | Gave |

## Forsikring

| Selskap                                              | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|------------------------------------------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Storebrand.                                          |          |      |                |              |
| <b>Kommentar</b><br>Forsikringspolise ikke fremlagt. |          |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato | Kommentar                                              | Status           | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------|--------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring           |      |                                                        | Ikke gjennomgått | 0     | Nei     |
| Eiendomsverdi.no        |      | Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no | Gjennomgått      | 0     | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. |      | Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no            | Ikke gjennomgått | 0     | Nei     |
| Skjøte                  |      | Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no            | Ikke gjennomgått | 0     | Nei     |
| Tegninger               |      |                                                        | Ikke gjennomgått | 0     | Nei     |
| Målebrev                |      | Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no                 | Ikke gjennomgått | 0     | Nei     |



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav 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. Strakstiltak 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 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 dampsperrer 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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/)

## 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/personvernerklaering/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/WG1405>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                   |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Meglerfirma                                                         |                   |
| Aktiv EM Elverum                                                    |                   |
| Oppdragsnr.                                                         |                   |
| 1211230254                                                          |                   |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn     |
| Arunya Møller                                                       | Alf Morten Møller |
| Gateadresse                                                         |                   |
| Mogopveien 6                                                        |                   |
| Poststed                                                            | Postnr            |
| KOPPANG                                                             | 2480              |
| Er det dødsbo?                                                      |                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                   |
| Avdødes navn                                                        |                   |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                   |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                   |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                   |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                   |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                   |
| År                                                                  | 2019              |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                   |
| Antall år                                                           | 5                 |
| Antall måneder                                                      | 6                 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                   |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                   |
| Forsikringsselskap                                                  | storebrand        |
| Polise/avtalnr.                                                     |                   |

Document reference: 1211230254

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AM, AMM

1



2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Jeg er faglært rørlegger og har montert bereder i vaskerom og nytt vaskekar. Flislegging i vaskerom utført av meg som ikke er en faglært flislegger.

Arbeid utført av

Morten Møller rørlegger

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

smøremembran i gulv vaskerom med flislegging av gulv. Gulvet var tidligere støpt med varmekabler fra byggeår.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

noen små sprekker i grunnmur(har pusset/slammet sprekker). Noe avvik ang rette gulv fra byggeår.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

boligen ligger mot skogen og det har blitt spayet insektsmiddel på grunnmur om våren.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Jeg har satt opp en yttervegg med 2 vinduer, der det var en garasjeport.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

satt opp en ny yttervegg der det var en garasjeport, det vil bli levert en fasadeendring til kommunen før salg.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

ny tilstandsrapport fra takst ingeniør for salget av boligen

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1211230254

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211230254



| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Arunya Møller  | 5fbba167bffb3a4dff9b38b15<br>e7074fa1bb23157 | 04.10.2023<br>08:16:49 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

| NAME OF SIGNER    | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|-------------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Alf Morten Møller | eb5f739ba8378e2b7a573e<br>97c98482d1de1b0b68 | 04.10.2023<br>08:09:39 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1211230254

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

# Mogopveien 6

Nabolaget Koppang - vurdert av 16 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                                          |                  |
|------------------------------------------|------------------|
| Koppang torg<br>Linje 180, 853, 860, 999 | 9 min<br>0.7 km  |
| Koppang stasjon<br>Linje R60             | 17 min<br>1.2 km |

## Skoler

|                                                             |                |
|-------------------------------------------------------------|----------------|
| Koppang skole (1-7 kl.)<br>97 elever, 7 klasser             | 14 min<br>1 km |
| Stor-Elvdal ungdomsskole (8-10 kl.)<br>55 elever, 5 klasser | 15 min<br>1 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                  |        |
|------------------|--------|
| Koppang Senteret | 12 min |
|------------------|--------|



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

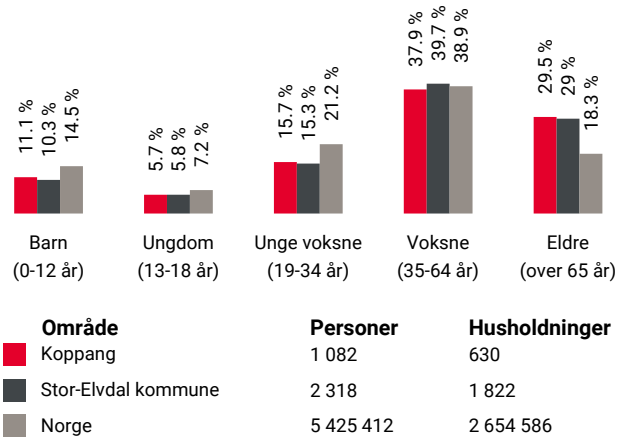
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                                |                  |
|------------------------------------------------|------------------|
| Koppang barnehage (1-5 år)<br>26 barn          | 15 min<br>1.1 km |
| Stor-Elvdal naturbarnehage (1-5 år)<br>24 barn | 24 min<br>1.8 km |

## Dagligvare

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Kiwi Koppang      | 9 min  |
| Coop Prix Koppang | 12 min |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



### Gateparkering

Lett 94/100



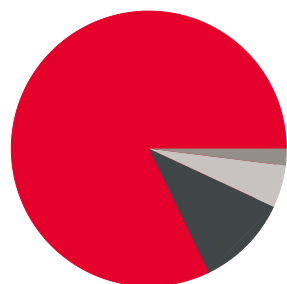
### Trafikk

Lite trafikk 89/100

## Sport

|   |                                   |        |   |
|---|-----------------------------------|--------|---|
| ⚽ | Storstua Idrettshall              | 14 min | 🚶 |
|   | Aktivitetshall                    | 1 km   |   |
| ⚽ | Stor-elvdal ungdomsskole balløkke | 15 min | 🚶 |
|   | Ballspill                         | 1.1 km |   |
| 🚴 | Koppang Treningssenter            | 8 min  | 🚶 |

## Boligmasse



83% enebolig  
11% rekkehus  
2% blokk  
5% annet

## Varer/Tjenester



Boots apotek Koppang

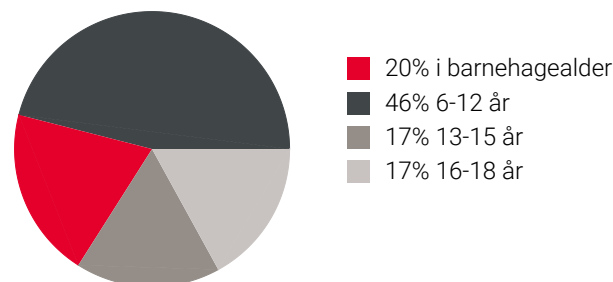
9 min 🚶



Koppang Vinmonopol

12 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

53%

Koppang

Stor-Elvdal kommune

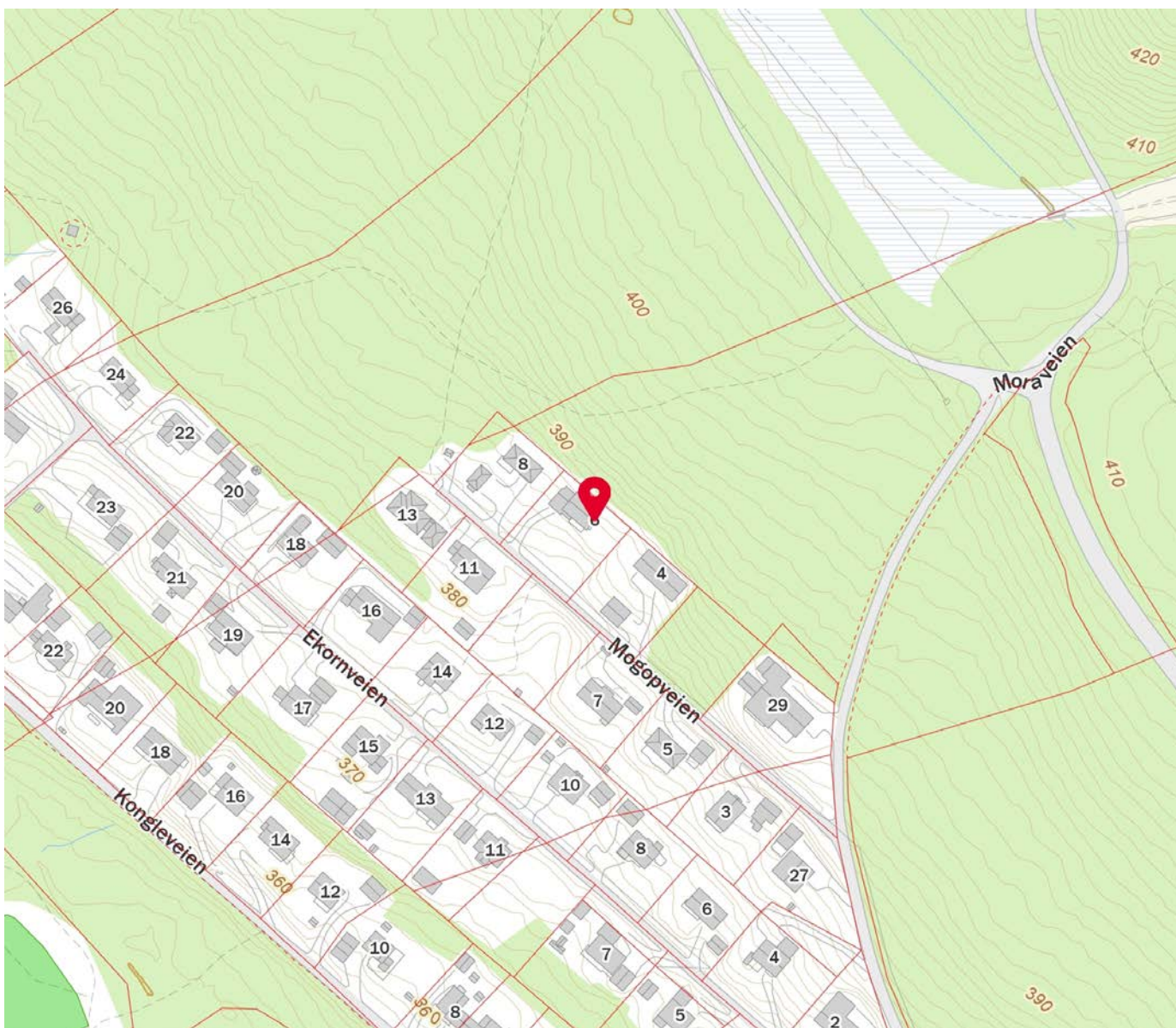
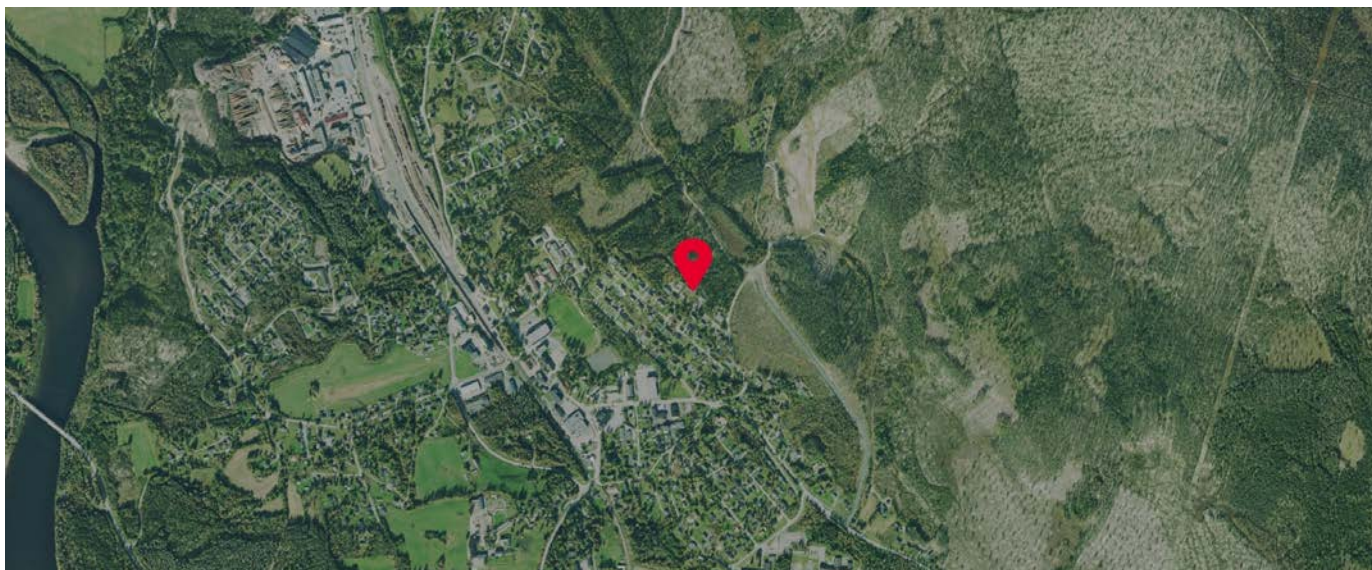
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 30% | 33%   |
| Ikke gift     | 49% | 54%   |
| Separert      | 12% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 9%  | 4%    |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER



# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Mogopveien 6  
2480 KOPPANG

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Line M Strøm

**Telefon:** 970 94 147  
**E-post:** line.strom@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre