



aktiv.

Østlia sør 3, 2440 ENGERDAL

**Pent beliggende og sentrumsnær
enebolig med 2 sov og alt på en
flate. Vestvendt tomt med hage,
plen og fine solforhold.**



Eiendomsmegler

Åste Christine Gjermunds

Mobil 941 78 482

E-post aste.gjermunds@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 890 000,-
Omkostn.: Kr 23 600,-
Total ink omk.: Kr 913 600,-
Selger: Svein Ove Nordsveen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 67/123 kvm
Tomtstr.: 886.5 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 15, bnr. 119
Oppdragsnr.: 1211240475

Din nye bolig?

Velkommen til denne lettstelte og koselige boligen i flotte Engerdal, med gangavstand til bl.a. dagligvare med post i butikk, treningssenter, barnehage og bussholdeplass.

I Østlia sør 3 bor du med helårs' friluftsmuligheter nærmest rett utenfor døren og gangavstand til mye av det man måtte behøve i hverdagen innenfor en kort radius. Boligen har fin planløsning og utgang til til sør- og vestvendt terrasse, med fine solforhold og trivelig utsyn mot nærområdet.

Med sin fine beliggenhet rett ved Engerdal sentrum, flotte friluftsområder og snøscooterleden like ved ligger alt til rette for at du kan nyte de fantastiske naturopplevelsene som denne langstrakte kommunen har å by på - sommer som vinter!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	50
Budskjema	64

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 m²

BRA - e: 56 m²

BRA totalt: 123 m²

TBA: 21 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje: BRA-e: 56 m² Boder.

1. etasje: BRA-i: 67 m² Entré, bod, stue/ spisestue, kjøkken, bad og to soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 21 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

886.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 886,5 kvm. Tomten er pent opparbeidet med gruset innkjøring, pleanreal, enkelte busker og løvtrær. Tomten er svakt vesthellende med flate partier rundt selve boligen.

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

Beliggenhet

Eiendommen har en fin og sentrumsnær beliggenhet kun noen hundre meter sør-øst for Engerdal sentrum. Eiendommen ligger ca. 558 moh, omgitt av velkjente friluftsområder og med den velkjente, ettertraktede snøscooterleden som en av de nærmeste naboene. Til Vesle-Engeren som har en ettertraktet badeplass sommerstid med fine fellesområder opparbeidet med sandstrand og sittebenker, er det ca. 1,4 km.

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

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

I Engerdal kommune ligger det to nasjonalparker: Gutulia Nasjonalpark og Femundsmarka Nasjonalpark. Gutulia Nasjonalpark ligger ved Gutulisjøen, omtrent midt mellom Sorken og Elgå. Nasjonalparken er Norges' minste nasjonalpark og er kjent for sin gamle urskog med gran- og furutrær som er flere hundre år gamle. I Gutulia kan du i la en periode i sommerhalvåret besøke åpen seter på Gutulisetra. Nasjonalparken har et besøkssenter i Elgå, med utstillinger om lokalhistorie, sørsamisk reindrift og dyreliv.

Femundsmarka Nasjonalpark er et stort og velkjent område som ligger øst for Femunden. Området er godt kjent for sin fantastiske og urørte natur med et rikt mangfold av dyr, fugler og flott natur. Nasjonalparken har også en rekke yndede topturmål, som bl.a. Elgåhogna, Store Svuku og Revlingkletten. Mange bruker i sommerhalvåret den gamle og tradisjonsrike rutebåten "M/S Fæmund II" som sin innfallsport til Femundsmarka. Båten går fra Synnervika i nord til Elgå og Buvika i sør, med en rekke stoppesteder underveis på både øst- og vestsiden av sjøen. Ombord mens du er på vei til destinasjonen din, kan du prøve "en smak av fjellet" mens du nyter synet av de fantastiske omgivelsene rundt Femunden.

I Engerdal sentrum finner du bl.a. dagligvare med post i butikk, treningssenter, drivstoffpumper, elbil-ladere, turistkontor og banktjenester. Trysil som ligger ca. 55 km unna, har Norges største skianlegg, golfbane, klatrepark, sykkelpark og et variert utvalg av butikker og servicetilbud.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygd med en enebolig og en garasje/uthus.

Bygningssakkyndig

Byggmester Sondre Lillebo AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført på kjellervegger og ringmur av lettklinkerblokker. Støpt plate mot grunn på ca. halve arealet av kjelleren. Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning. Etasjeskille av trekonstruksjoner. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 09.01.2025, utført av Byggmester Sondre Lillebo AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

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

Grunnmuren har mindre riss/ sprekker som bør utbedres, og tilstanden bør overvåkes. Sviktende understøttelse av fundament bør utbedres innen kort tid, for å sikre at det ikke oppstår setningsskader på boligen. Dreneringen har tegn på sviktende funksjon, og bør skiftes ut. Forventet levetid på dreneringen er også sannsynligvis utløpt.

*Terrengforhold: Terrengfall bør utbedres mot øst.

*Yttervegger: Ytterkledningen har utgått forventet levetid, og må påregnes å bli skiftet ut i nær fremtid. Sprekkdannelse i nedkant av ytterkledning kan være en indikasjon på kort gjenværende levetid.

*Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak: Luftingen av takkonstruksjon vurderes som mangelfull, og bør utbedres. Ikke tilfredsstillende ventilasjon/ lufting kan resultere i fuktskader over tid. Påvist fukt og fuktskjolder rundt luftehatt anbefales ytterligere kontrollert, for å finne ut hvor fukten kommer fra.

*Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen: Yttertaket ble ikke kontrollert, da yttertaket var tildekket med snø på befaringdagen. På befaringdagen ble det påvist frostsprengte nedløpsrør som bør skiftes ut.

*Loft (konstruksjonsoppbygging): Se punkt om takkonstruksjon og taktekingen. Det ble på befaringdagen også påvist noe museekskremer opppe på kaldloftet.

*Balkonger, verandaer og lignende: Rekkverk er ikke tilfredsstillende etter dagens krav.

*Bad - Overflate vegger og himling: Det er uegnet materiale i våtsonen til dusjen, da det er plassert et vindu der. Vinduet er skjermet mot direkte vannpåkjenning ved dusjing bak dusjvegger.

*Bad - Overflate gulv: Sprekker og utettheter i gulvbelegg gjør at våtromsgulvet ikke kan ansees som vanntett, og tilstanden bør utbedres.

*Kjøkken: Kjøkkeninnredningen har en del bruksslitasje, og har behov for oppgradering.

*Kjeller - Veggens og himlingens overflater: Saltutslag og fuktskjolder på vegger er indikasjon på sviktende drenering. Sprekker/ riss bør utbedres, og tilstanden overvåkes.

*Kjeller - Gulvets overflate: Det anbefales at det gjøres tiltak i kjellerrom med jordgulv, for å begrense fuktpåkjenningen til rommet, og for å sikre fundamentering til grunnmur.

*Kjeller - Fuktmåling og ventilasjon: Fuktmåling i himling tilsier at det bør gjøres tiltak for å begrense fuktpåkjenningen til rommet, ved å utbedre ventilasjon, drenering og fuktsikring mot grunn.

*Varmtvannsbereder: Forventet levetid på varmtvannsberederen er utløpt.

Varmtvannsberederen bør lekkasjesikres med lekkasjefølger for å begrense skaden ved en eventuell lekkasje.

*Ventilasjon: Mekanisk avtrekk til bad må etableres, for at ventilasjonsmuligheten skal kunne være tilfredsstillende. Skal anlegget tilfredsstillende dagens krav, må det i de fleste tilfeller monteres balansert ventilasjon.

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

*Krypekjeller: Ventilasjonen av krypekjelleren må utbedres da det ble påvist skadelig høye fuktverdier i treverket. Det var også synlig fuktskjolder i treverk. Skadede og deformerte stubbloftsbord bør skiftes ut. Prisivurdering gjelder utskifting av skadede stubbloftsbord. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000,- og 50.000,-

*Vinduer og ytterdører: Flere av vinduene i 1. etasje har stor fuktbelastning fra innvendig kondens. Innvendig kondens kommer av høy luftfuktighet, og manglende ventilasjon. Vinduer belastet med innvendig kondens har fått misfarging, og det må påregnes tiltak for å bedre tilstanden. Flere vinduer har justeringsbehov, og enkelte lot seg ikke åpne med normal kraft på befaringsdagen. Vindu i bod har sprekk i glass, og bør skiftes ut. Øvrige vinduer med enkle glass har utgått forventet levetid, og bør skiftes ut i nær fremtid. Ytterdør til kjeller har utgått forventet levetid, og må skiftes ut i nær fremtid. Prisivurdering gjelder kun utskifting av vindu med skadet glass på bod. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000,- og 25.000,-

*Bad - Membran, tettesjiktet og sluk: Våtrommet står ovenfor full ombygging/oppgradering for å kunne tåle normal bruk etter dagens krav og forventninger til våtrom.

Prisivurdering gjelder full ombygging av våtrommet. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000,- og 300.000,-

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

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 09.01.2025 av Byggmester Sondre Lillebo AS for teknisk beskrivelse av eiendommen.

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:

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montering av varmepumpe

Arbeid utført av: Engerdal Elektro

Innhold

Eneboligen er på et plan med kjeller og har følgende innhold:

1. etasje: Entré, bod, stue/spisestue, kjøkken, to soverom og bad.

Kjeller: Boder.

Standard

Enebolig - Byggeår: Ca. 1973. Opplyst at noen påkostninger og oppgraderinger er utført med det jevne, med bl.a. ny kjøkkeninnredning i 1995, nye baderomsplater på bad i 2003, nye vinduer på stue, soverom, bad og kjøkken i 2003, nytt yttertak i 2013, montert varmepumpe i 2019.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

Det er opplyst at det er utført følgende påkostninger:

- Ny kjøkkeninnredning i 1995
- Nye baderomsplater på bad i 2003
- Nye vinduer på stue, soverom, bad og kjøkken i 2003
- Nytt yttertak i 2013
- Montert varmepumpe i 2019

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet fiber.

Parkering

Flere biloppstillingsplasser på gårdsplass.

Diverse

Feiing ble sist utført den 04.04.2022. Tilsyn ble sist utført den 04.02.2021 uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 20.12.2021, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Da det ikke er utført kontroll iht. normert intervall må det påregnes tilsyn, da dette utføres omtrent hvert 20. år.

Megler har mottatt samsvarserklæringer på montering av varmekabel i vannledning (04.01.2019), test av jordfeilbryter (04.01.2019), bytte av varmeovn på bad (23.04.2021), montert ny kurs til sikkerhetsbryter for varmepumpe (13.03.2019), montering av varmepumpe (13.03.2019), montert stikk på bad til vaskemaskin (15.05.2019), satt opp ekstra stikk mellom tv og kommode (02.12.2019). Kopi av disse dokumentene kan oversendes ved forespørsel.

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med ved og strøm.

Luft-luft varmepumpe på stue. Lukket vedovn på stue. Panelovner i entré, på bad, på begge soverom og i kjellerrom mot øst.

Info strømforbruk

Da boligen er utleid er ikke faktisk strømforbruk opplyst. Elvia opplyser at forventet årsforbruk basert på tidligere forbruk er ca. 8 490 kwh.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 26 727

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør i følge kommunens' årsprognose for 2024 ca. kr 26 727,-. I disse inngår vann (årsabonnement, vann etter måler og a-konto), avløp (årsabonnement, avløp etter måler og a-konto), renovasjon, eiendomsskatt og feie- og tilsynsgebyr. Feie- og tilsynsgebyr som faktureres direkte fra Midt-Hedmark brann- og feievesen, er medregnet i de opplyste, totale kommunale avgiftene.

Følgende satser for kommunale avgifter er opplyst for 2024:

- * Vann, årsabonnement: Kr 5 050,-
- * Vann (etter måler og a-konto, fratrukket fradrag a-konto): Kr 4 373,74,-
- * Vannmålerleie: Kr 500,-
- * Avløp, årsabonnement: Kr 5 050,-
- * Avløp, (etter måler og a-konto, fratrukket fradrag a-konto): Kr 4 374,74,-
- * Renovasjon Miniab.: Kr 4 898,75,-
- * Eiendomsskatt: Kr 1 944,-
- * Feiing- og tilsyn: Kr 536,-

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

Formuesverdi primær

Kr 163 255

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 653 021

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover de kommunale avgiftene, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett m.m.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 15, bruksnummer 119 i Engerdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

20.03.1972 - Dokumentnr: 1160 - Rettighet: Leieavtale, rett til anlegg av hovedledninger.

Rettighetshaver: Engerdal Vannverk Al. Løpenr: 1597925

Overført fra: Knr:0434 Gnr:15 Bnr:312

Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.1982 - Dokumentnr: 959 - Rettighet: Leieavtale, rett til planlegging av

hytteområde med flere bestemmelser. Rettighetshaver: Engerdal Østfjell AS, Org.nr:

918 568 301.

Gjelder denne registerenheten med flere.

Transport av rettighet

Fra: Engerdal Utmarkslag Sa

Org.nr: 958 645 473

Til: Engerdal Østfjell AS

Org.nr: 918 568 301

Overført fra: Knr:04347 Gnr:15 Bnr: 312

09.01.1985 - Dokumentnr: 99 - Erklæring/avtale: Plikt til omkostninger i forbindelse med opparbeidelse/vedlikehold av utbedring av Hovden seterveg.

Overført fra: Knr:0434 Gnr:15 Bnr:312

Eiendommen ble utskilt fra gnr. 15, bnr. 4 den 12.07.1972, og sammenslått med gnr. 15,

bnr. 312 den 05.03.2013. Samtlige ovennevnte servitutter har fulgt med fra gnr. 15, bnr.

312 og er derfor ikke opprinnelig tinglyst på nåværende gårds- og bruksnummer.

Kopi av dokumentene kan oversendes ved forespørsel til megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for "enebolig i tre" i 1973.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Byggetegningen er speilvendt fra dagens

planløsning, i tillegg til at det er noen avvik i form av at byggemeldte boder i dag er en del av rom for varig opphold (spisestue). I byggetegninger er bod definert som ubebygget areal og del av spisestue er definert som matbod og kleskott, altså bod/disp.rom (boligens tilleggsdel). På opprinnelig tegning er det kun ett soverom, dagens planløsning har to soverom. På opprinnelig tegning er det eget toalettrom og egen matbod, noe dagens planløsning ikke har. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. På opprinnelig tegning er det ikke angitt noen terrasse på boligen.

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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.01.1973.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, der gjeldende plan er "Reguleringsplan for Engerdal sentrum", trådt i kraft 21.03.2013.

Kommuneplanens arealdel 2012-2026, trådt i kraft 29.04.2014 med formål at reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

22 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

23 600 (Omkostninger totalt)

38 700 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

41 500 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

913 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

928 700 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

931 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 23 600

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Oppdragsansvarlig og ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

30.01.2025



I Østlia sør 3 bor du med helårs' friluftsmuligheter nærmest rett utenfor døren og gangavstand til mye av det man måtte behøve i hverdagen innenfor en kort radius.



En hyggelig og lettstelt bolig med alt på ei flate.



Velkommen inn! Fra inngangspartiet kommer man inn i en gang med opphengsmuligheter for tøy og direkte adkomst til en praktisk bod.



Gangen fører inn til stuerommet i vinkel som ligger med åpen løsning til kjøkkenet.



Det er god plass til både sittegruppe og spisegruppe i stuen.



I stuen står det en peisovn med glassdør, og det er en nyere varmepumpe opplyst montert i 2019.





Boligen har et lunt og koselig kjøkken i heltre med profilerte fronter. Det er godt med skaplass i både over- og underskap, og fine arbeidsflater. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap på kjøkken medfølger.





Hovedsoverommet som ligger vendt mot vest, har plass til dobbeltseng og er innredet med garderobereskap.





Det andre soverommet ligger mot nord og er skjermet mot direkte sollys. Rommet egner seg fint som barnerom eller kontor.



Badet er innredet med heldekkende servant nedfelt i benkeskap, overskap, dusjhjørne og frittstående toalett. Rommet varmes opp med panelovn og har opplegg for vaskemaskin.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

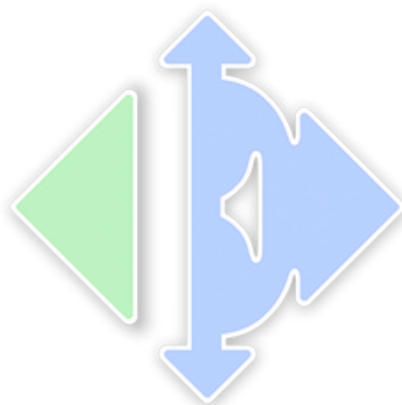


Utsikten mot selve sentrum som ligger i retning vest, sett fra terrassen.



Vedlegg

Tilstandsrapport for bolig
 Østlia Sør 3
 2440 Engerdal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Sondre Lillebo

Dato: 09/01/2025

Knettmovengen 8
 Nybergsund 2422
 92826392
 sondre@bmsl.no



Byggmester
 Sondre Lillebo AS



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:15, Bnr: 119
Hjemmelshaver:	Svein Ove Nordsveen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	886 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei. Privat parkering.
Vann:	Tilknyttet offentlig vannverk.
Avløp:	Tilknyttet offentlig avløpsanlegg.
Regulering:	Området er regulert for boligformål.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Forsikret i Gjensidige forsikring.
Ligningsverdi:	Ikke opplyst om.
Byggeår:	Ca. 1973

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	06.01.2025
Forutsetninger:	<p>Boligen ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.</p> <p>Boligen hadde på befaringdagen mye inventar, og alle overflater ble ikke fullstendig kontrollert.</p> <p>På befaringdagen var det snø rundt boligen, samt på taket og på uteområdet.</p>
Oppdragsgiver:	Svein Ove Nordsveen
Tilstede under befaringen:	Leietaker.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter SurveyMaster og Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:

Tomt i hellende terreng, med terrassert flate for oppføring av bolig.

Radon:

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

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført på kjellervegger og ringmur av lettklinkerblokker. Støpt plate mot grunn på ca. halve arealet av kjelleren.

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning.

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig med noe vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

Det må påregnes noe arbeid for å lukke avvik beskrevet i rapporten.

ANNET:**Oppvarming:**

Lukket vedovn i stue, med brannplate på gulv.

Panelovn på vegg i entré, bad og kjellerrom mot øst. Frittstående panelovner på soverom på befaringsdagen.

Luft-til-luft varmepumpe i stue/ spisestue.

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

Romhøyde:

Romhøyde er målt på tilfeldige tilgjengelige overflater på rommene, om annet ikke er beskrevet.

1. etasje: Ca. 2440 mm - 2120 mm i entré og bod. Ca. 2420 mm i øvrige rom.

Kjeller: Ca. 1910 mm i kjellerrom mot vest. Ca. 2120 mm i kjellerrom mot øst.

Avvik på gulv:

Alle rom med nok tilgjengelig gulvareal er kontrollert for retningsavvik på tilfeldige tilgjengelige overflater.

Avviket er kontrollert per rom. Enkelte rom er ikke fullstendig kontrollert grunnet rommets møblering, større avvik kan forekomme.

- Største registrerte retningsavvik per rom i 1. etasje ble målt til 11 mm avvik i stue/ spisestue.

Entré, bod, soverom mot nordvest og kjeller er ikke kontrollert.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt fra megler:

- Opprinnelige tegninger, dater den 05.04.1972.
- Ferdigattest, datert den 18.01.1973.
- Kommunale opplysninger om vann- og avløp.
- Reguleringsplankart.
- Planopplysninger.
- Tilsynsrapport fra brannforebygger, datert den 04.02.2021.

Det er fremlagt samsvarserklæringer fra hjemmelshaver for følgende arbeider:

- Montering av varmekabel på vannledning og test av jordfeilbryter, datert den 04.01.2019.
- Montert luft-til-luft varmepumpe og ny kurs, datert den 13.03.2019.
- Montert stikkontakt for vaskemaskin, datert den 15.05.2019.
- Byttet varmeovn på bad, datert den 23.04.2021.
- Satt opp en ekstra stikk mellom tv og kommode, datert den 02.12.2019.

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

Gulv:

Kjeller: Betonggulv i rom mot vest. Jordgulv i rom mot øst.

1. etasje: Belegg på bad. Tregulv i entré og bod. Laminat på øvrig gulvoverflate.

- Merknader:

Fuktskadet tregulv ved ytterdør i entré. På befaringdagen ble det målt skadelig høye fuktverdier.

Knirk i gulv med laminat, spesielt utenfor kjøkken. Listverk dekker ikke mellomrom mellom vegg og gulv på soverom mot nordøst.

Tregulv har generelt en del bruksslitasje. Riper og hakk i overflater forekommer.

Vegger:

Kjeller: Pussede veggoverflater i rom mot vest. Øvrig kjeller med upussede lettklinkervegger.

1. etasje: Baderomsplater og trepanel på bad. Trepanel på øvrige veggoverflater.

- Merknader:

Overflater med trepanel fremstår som i normalt god stand, riper og hakk forekommer.

Enkelte riss i pussede overflater i kjeller forekommer. Noe sprekkdannelse i vegger av lettklinkerblokker i kjellerrom mot øst.

Himling:

Kjeller: Trepanel.

1. etasje: Trepanel.

- Merknader:

Himlingene har normal slitasje, alder og bruk tatt i betraktning.

Himling i kjellerrom mot øst, har noe fuktskjolder mot yttervegger.

Innerdører:

Kjeller: Plassbygget innerdør.

1. etasje: Finerte innerdører, og innerdører i tre.

- Merknader:

Overflatene fremstår som i normal stand, alder tatt i betraktning.

Mindre justeringsbehov på innerdør til lite soverom og til bad. Mindre lokal skade på dørbled til bod.

Forbehold ved overflater:

Boligen hadde på befaringdagen mye inventar, og store deler av gulv- og veggarealet var ikke tilgjengelig for kontroll. Andre avvik kan forekomme.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Bad:

Veggmontert innredning med skapdører og heldekkende servant med ett-greps blandebatteri.

- Dusjkabinett.

- Gulvmontert toalett.

- Speil på vegg med lysarmatur.

- Opplegg for vaskemaskin.

- Naturlig ventilasjon via veggventil og ventil i himling.

Merknader:

Innredningen fremstår som i normalt god stand. Mindre bruksmerker forekommer.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen.

Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser at:

Ca. 1995- Ny kjøkkeninnredning.

Ca. 2003- Nye baderomsplater på bad.

Ca. 2003- Skiftet vinduer på stue, soverom, bad og kjøkken.

Ca. 2013- Nytt yttertak.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Kjeller		56 m ²				56 m ²
1. etasje	67 m ²			21 m ²	62 m ²	5 m ²
SUM BYGNING	67 m ²	56 m ²		21 m ²	62 m ²	61 m ²
SUM BRA	123 m ²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré, bod, stue/ spisestue, kjøkken, bad og to soverom.

BRA-e:

Boder i kjelleretasjen.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

Tomteareal er hentet fra kartverket.

GARASJE / UTHUS:

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Sondre Lillebo

Bygg-/tømrermester og takstmann

09/01/2025



Sondre Lillebo

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Grunnmur av kjellervegger av lettklinkerblokker. Ringmur og krypekjeller under entré og bod.

Fundament under kjellervegger av betong.

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

I kjellerrom mot øst er det jordgulv, og det kan se ut til at gulvet er blitt fjernet for å høyne romhøyden. På befaringsdagen var deler av fundamentet til kjellerveggene mot øst ikke understøttet av terrenget. Det anbefales at fundamentet understøttes og sikres for at ikke mer av terrenget under fundamentet raser vekk. Dette er viktig for å unngå setningsskader i boligen.

Drenering:

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

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

På befaringsdagen ble det påvist saltutslag og fuktskjolder på kjellervegger. Saltutslag og fuktskjolder er indikasjoner på sviktende drenering.

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

Bilde viser liten understøttelse av fundamenter for grunnmur.

**TG 3** 1.2 Krypekjeller

Det er påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Boligen har krypekjeller under entré og bod.

Krypekjelleren er kontrollert via luke fra bod, og fra lufteventil i kjeller.

Krypekjelleren har en høyde på ca. 450 mm mellom terreng og bjelkelag. Påvist dampsperre mot grunn.

Merknader: Fra ventil i kjeller og fra luke i bod, ble det påvist tegn på høy fuktbelastning og fuktskjolder på treverket under bjelkelaget. Ventiler var på befaringdagen tettet igjen, og ventilasjonsmuligheten er begrenset. Ved fuktmåling i tilgjengelig treverk, ble det påvist skadelig høye fuktverdier. Fuktbelastning i treverk over tid vil resultere i råteskader, som kan være utfordrende og kostbare å utbedre.

På grunn av høy fuktbelastning i krypekjelleren har stubbloftsbord under bjelkelag fått deformasjoner, noe som gjør at isolasjonstykkelsen og tettheten blir redusert. Det anbefales at stubbloftsbord fjernes, og erstattes med nye bord eller annen tetting.

Det anbefales at ventiler i ringmuren holdes åpne hele året, og det bør vurderes om det må etableres mekanisk avfukting av krypekjelleren.

Det kan med fordel etableres en inspeksjonsluke fra kjelleren så man kan få bedre oversikt over hele krypekjelleren.

Bilde er tatt fra lufteventil i kjeller.



TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

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

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

Bilde er tatt av østfasaden av boligen.



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning.

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

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

Merknader: Ytterveggene fremstår som stabile på befaringstidspunktet.

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

Det kunne ikke påvises noe luftespalte for utlufting av ytterkledningen, noe som heller ikke var vanlig på denne type bygning eller byggeåret fra da boligen ble oppført. Manglende lufting bak ytterkledning kan skade ytterkledningen og konstruksjonen over tid, i form av sopp- og råteskader.

Ved stikkprøver av ble det påvist tettingen mellom over- og underligger i nedkant av ytterkledningen, for å ikke gi tilkomst for mus og andre skadedyr.

Ytterkledningen har en del sprekkdannelse i nedkant, og behov for vedlikehold.

Ytterkledning mot vest har en del lokale skader.

Om ytterkledningen ikke er blitt skiftet fra byggeår, har den utgått forventet levetid, og det må påregnes at ytterkledningen skiftes ut i nær fremtid.

Bilde viser lokale skader på ytterkledning mot vest.



3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer:

Boligen har flere vinduer som er skiftet etter byggeår, øvrige vinduer er sannsynligvis fra byggeår.

Utskiftede vinduer er med to-lags glass. Øvrige vinduer har enkle glass.

Ytterdører:

Inngangsdør i tett utførelse, ukjent produksjonsår.

Terrassedør med glassfelt, ukjent produksjonsår.

Inngangsdør til kjeller med glassfelt med enkelt glass, sannsynligvis fra byggeår.

Alle åpningsbare vinduer og dører ble forsøkt funksjonstestet på befaringdagen.

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

Merknader:**Vinduer:**

Vinduer fra byggeår har slitasje på overflater og justerings- og vedlikeholdsbehov. Det ble påvist et vindu i bod med sprekk i glasset.

Vindu i kjellerrom mot øst var på befaringdagen belagt med is, og lot seg ikke funksjonsteste.

På befaringdagen hadde flere vinduer i 1. etasjen stor innvendig fuktbelastning fra begrenset ventilasjon av boligen.

Vinduene var fuktige, og hadde tegn på mugg og soppdannelser. På grunn av stor fuktbelastning kunne ikke vindu på soverom mot nordvest åpnes. Vindu på soverom mot nordøst, bad, kjøkken og ett vindu på stue/ spisestue har større justeringsbehov.

Vinduer fra byggeår har utgått forventet levetid, og må påregnes å bli skiftet ut i nær fremtid.

Det kunne ikke påvises punkterte glass på befaringdagen. På befaringdagen var vinduene tildekket med konens på innside, noe som vanskeliggjør kontroll for punkterte glass.

Utvendig omramming av vinduer ligger tett imot vannbrettbeslaget i underkant på flere vinduer. Det anbefales at det etableres en luftespalte på ca. 6 mm mellom omramming og vannbrett.

Ytterdører:

Inngangsdør til 1. etasje og terrassedør fungerte greit på befaringdagen, kun mindre bruksmerker.

Inngangsdør til kjeller har større skade, utgått forventet levetid, og bør skiftes ut.

Bilde viser vindu på bod med sprekk i glass.

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

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner. Visuelt undersøkt fra oppe på taket fra takstige, og fra inne på kaldloftet.

Merknader: Konstruksjonen fremstår som stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Takkonstruksjonen luftes via luftespalter i takutstikk. Spaltene for lufting vurderes som ikke tilfredsstillende da disse er smale, og det ikke er montert netting. Det anbefales at spaltene utvides, og det monteres netting.

Fra inne på kaldloftet kunne det ikke påvises noe lufting av takkonstruksjon over entré og bod, da isolasjonen ser ut til å være montert tett i mot taktro.

Det anbefales at det monteres ventiler i gavlvegger for å bedre ventilasjonen av takkonstruksjon.

Ikke tilfredsstillende lufting/ ventilasjon kan resultere i fukt og råteskader på loft/ takkonstruksjon.

Vindskier har vedlikeholdsbehov, og det ble påvist mindre råteskade i vindskie mot sør.

På befaringdagen ble det påvist fuktskjolder i taktro rundt luftehatt. Ved fuktmåling ble det påvist skadelig høye fuktverdier i taktro. Fukt i taktro kan oppstå enten fra en utvendig lekkasje, eller på grunn av kondens problematikk fra utette gjennomføringer mellom kaldloft og 1. etasje. Det anbefales at det foretas ytterligere undersøkelser.

Bilde viser fuktmåling i taktro ved luftehatt.



TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Det er påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktekking og skorstein over tak:

Taktekking av takshingel og høyde på skorstein er besiktiget fra oppe på taket ved takstige. Takshingel var på befaringsdagen tildekket med snø og lot seg ikke kontrollere.

Hjemmelshaver opplyser at yttertaket er montert i 2013.

Takrenner og beslag på tak:

Boligen har takrenner og nedløp i metall.

Takstige opp til skorstein.

Forventet levetid for takshingel er ca. 25 år.

Forventet levetid på takrenner er ca. 30 år.

Merknader:

Taktekking og skorstein over tak:

På befaringsdagen var yttertaket tildekket med snø, og tettesjiktet kunne ikke kontrolleres. Yttertaket anbefales ytterligere kontrollert da snøen er borte.

Etter opplysning fra hjemmelshaver er yttertaket ca. 12 år.

Skorstein har tilfredsstillende høyde over tak, etter dagens krav.

Skorstein har mindre riss og små skader over tak. Det anbefales at det monteres ett heldekkende beslag over skorstein.

Takrenner og beslag på tak:

På befaringsdagen ble det påvist flere frostsprengte nedløpsrør. Frostsprengte nedløpsrør bør skiftes ut.

Flere nedløpsrør fører takvann til dreneringsrør i bakken. Det er ikke kjent hvor utløp fra dreneringsrør er plassert. Det anbefales at dreneringsrør spyles/ renses for å sikre tilfredsstillende bortledning av takvann, og for å unngå fuktskader på kjeller og grunnmur.

Bilde viser eksempel på nedløp med frostspreng.



5. Loft

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Boligen har kaldloft over hele boligen forutenom over entré og bod. Kaldloftet er tilgjengelig via luke i gavlvegg mot sør.

Loftet ble innvendig kontrollert på befaringdagen.

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

Det er viktig å merke seg at kaldloftet/ takkonstruksjonen er av eldre dato og ikke tilfredsstillende dagens byggeskikk. Kaldloftet fremstår som i normal stand, alder tatt i betraktning. Generelt bør kaldloft jevnlig kontrolleres for lekkasjer/kondensproblemer og utettheter.

Det ble på befaringdagen påvist noe museekskremitter oppe på kaldloftet.

6. Balkonger, verandaer og lignende

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har terrasse ved inngang på ca. 2 m², og terrasse mot sør og vest på ca. 19 m². Terrassene er oppført i treverk, med rekkverk av stående og liggende rekkverksbord.

Terrassene var på befaringdagen tildekket med snø, overflatene er dermed ikke kontrollert.

Merknader: Rekkverkshøyde er for lav etter dagens krav på terrasser og i trapper. Målt rekkverkshøyde på terrasser, var på 800 mm ved inngang, og 700 mm på terrasse mot sør og vest. Minste rekkverkshøyde etter dagens krav er 1000 mm. Mellomrom mellom liggende rekkverksbord er også for stor etter dagens krav.



7. Våtrom

7.1 Bad

7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Overflate av baderomsplater og trepanel på vegger. Trepanel i himling. Hjemmelshaver opplyser at baderomsplater sannsynligvis er i fra ca. 2003.

Merknader: Overflatene fremstår som i normal stand, alder tatt i betraktning.

Det er uegnet materiale i våtsonen til dusjen, siden det er plassert et vindu der. Vinduet er skjermet mot direkte vannpåkjenning ved dusjing bak dusjvegger. Våtrommet vil ikke kunne fungere om dusjveggene erstattes med annen åpen dusjløsning.

Bilde viser vindu i våtsonen til dusj.



TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er innpisert.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Overflate av belegget med oppbrett på vegger.

Merknader: På befaringsdagen ble det påvist fall mot sluk på hele gulvet.

I overgang mellom gulv og vegg under servant, ble det påvist sprekker/ utettheter i gulvbelegget. Gulvbelegget i våtrommet kan ikke lengre ansees som vanntett.

Bilde viser skade i gulvbelegg.



TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent/ 2003

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran av belegg på gulv med oppbrett på vegger, og baderomsplater på vegger i våtsonen.

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

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

Merknader: Det er ikke kjent når gulvbelegget er montert, men det antas at gulvbelegget er vesentlig eldre en baderomsplater som ble montert i ca. 2003.

Under servantinnredning kan man se at det tidligere har vært baderoms tapet eller vinylbelegg som baderomsplater er montert over.

På grunn av påviste skader i gulvbelegget kan ikke gulvbelegget ansees som vanntett lengre, og våtrommet bør benyttes med forsiktighet. Montering av tett dusjkabinett vil redusere belastningen på gulvbelegget, men ikke lukke avviket.

Det ble boret hull fra undersiden i nærheten av sluket. Det kunne ikke påvises noe fukt der hullboring ble utført. Det ble også søkt etter fukt på overflater av gulvbelegg og baderomsplater, uten at det ble påvist noe tegn til fuktskader.

Forventet levetid på tettesjikt er utløpt, og våtrommet står ovenfor full ombygging/ oppgradering for å kunne tåle normal bruk etter dagens krav og forventninger til våtrom.

Bilde viser fuktmåling i gulvkonstruksjonen under våtrommet.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

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

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre.

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

Frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøle-/ fryseskap.

Ventilator over komfyr med avkast ført ut av bygget.

Kjøkkeninnredning er opplyst fra 1995.

Merknader: Innredningen fremstår som i normal stand, alder tatt i betraktning. Benkeplate har en del bruksslitasje og merker etter fuktbelastning. Enkelte håndtak til skapdører manglet på befaringsdagen.

Gulv fremfor oppvaskkum har tegn på tidligere fuktbelastning. På befaringsdagen var det ikke noe tegn på fukt ved bruk av fuktindikator, sannsynligvis fra en tidligere lekkasje. Noe knirk i gulv forekommer.

Det ble ikke påvist komfyrvakt over komfyr, eller lekkasjeføler under oppvaskmaskin, dette anbefales montert.

Bilde viser bruksslitasje på benkeplate.



9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Kjelleretasjen har vegger av pussede og upussede lettklinkerblokker.

Himling av trepanel i hele kjelleretasjen.

Merknader: På befaringsdagen ble det påvist fuktskjolder og saltutslag på vegger. Saltutslag og fuktskjolder må sees i sammenheng med sviktende drenering av grunnmuren.

Det er påvist enkelte mindre sprekker/ riss i kjellervegger. Sprekker/ riss bør utbedres, og tilstanden overvåkes.

Kjelleretasjen ventileres via enkelte veggventiler. Kjellerrom mot øst har ikke veggventiler, og det anbefales at dette utbedres.

Bilde viser saltutslag på yttervegg mot vest i kjeller.



TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Overflater av betong og jordgulv.

Kjellerrom mot vest har betonggulv, øvrig kjeller har jordgulv.

Merknader: Kjellerrom med betonggulv hadde på befaringsdagen mye inventar, og store deler av gulvet var tildekket og lot seg ikke kontrollere.

Kjellerrom med jordgulv bør utbedres slik det er beskrevet under byggegrunn og fundamenter, lengre fremme i rapporten for å unngå mulige setningsskader.

Jordgulvet fremstår som fuktig på befaringsdagen, og det anbefales at det etableres en fuktsperre mot grunnen, for å begrense fuktpåkjenningen til rommet.



TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Rommene i kjelleren er ikke beregnet for varig opphold, kun sporadisk bruk.

Merknader: Ved fuktmåling ble det påvist høye fuktverdier i himlingen. For å begrense fuktpåkjenningen, bør ventilasjonen av kjelleren utbedres sammen med etablering av fuktsperre mot grunn.

Fukt i eldre kjellere er ofte et sammensatt problem med manglende fuktsikring mot grunn, sviktende drenering og ikke tilfredsstillende ventilasjon.

Det ble ikke boret hull for fuktmåling inne i veggkonstruksjonen, da veggene er av lettklinkerblokker.

Bilde viser fuktmåling i himling i kjellerrom mot øst. Skadelig høye fuktverdier.



10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ukjent.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør:

Vannrør av plastrør og kobberør. Ukjent alder.

Stoppekran og vannmåler er plassert i kjellerrom.

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast.

Merknader:**Vannrør:**

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.
 Stoppekran er funksjonstestet og fungerte på befaringstidspunktet.
 Vanntrykk er testet på kjøkken og bad, og opplevdes tilfredsstillende på befaringdagen.
 Stoppekran er ikke merket. Stoppekranter skal være tydelig merket med skilt eller lignende.

Avløpsrør:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.
 Stakeluke ble lokalisert i kjellerrom. Lufting av avløp ble ikke lokalisert på befaringdagen, ukjent plassering/ løsning.
 Lufting skal i utgangspunktet føres over tak. Det anbefales at dette kontrolleres ytterligere.
 Avløpskapasiteten er testet på kjøkken og på bad, og vurderes som tilfredsstillende.

Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert.

Anbefalt brukstid for vann- og avløpsrør i bolig er ca. 50 år. Det er ikke opplyst om alder på innvendige vann- og avløpsrør og levetid er dermed ikke vurdert.

Det anbefales, på generelt grunnlag, at anlegget kontrolleres av fagkyndig rørleggermester.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2003

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 115 liter plassert i kjellerrom.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Merknader: Varmtvannsberederen er plassert i rom uten sluk, og bør lekkasjesikres med lekkasjeføler for å begrense en eventuell lekkasje fra varmtvannsberederen, eller varmtvannsbereders tilkoblinger.

Det er ikke opplyst om at varmtvannsberederen ikke fungerer som den skal.

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

Forventet levetid på varmtvannsberederen er utløpt, og det må påregnes at denne må skiftes ut i nær fremtid.

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Boligen har ikke vannbåren varme.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Boligen har ikke noe varmesentraler.

Merknader:

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken, og naturlig avtrekk via luftekanal med ventil i stue/ spisestue og på bad. Tilluft via veggventiler på bad, soverom, kjøkken og stue/ spisestue.

Merknader: Det mangler mekanisk avtrekk fra bad for å sikre tilfredsstillende ventilasjon til badet. På befaringsdagen var alle veggventiler stengt, noe som resulterer i høy luftfuktighet og kondens på kalde overflater. Det er viktig at alle veggventiler er åpne hele året for å sikre tilfredsstillende tilluft mulighet.

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende. For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene, må man nå i de fleste tilfeller benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Bilde viser naturlig avtrekk fra ventil i himling på bad.



11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer, plassert i bod.

Ledningsnett av åpent anlegg.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Det er fremlagt samsvarserklæringer fra hjemmelshaver for følgende arbeider:

- Montering av varmekabel på vannledning og test av jordfeilbryter, datert den 04.01.2019.
- Montert luft-til-luft varmepumpe og ny kurs, datert den 13.03.2019.
- Montert stikkontakt for vaskemaskin, datert den 15.05.2019.
- Byttet varmeovn på bad, datert den 23.04.2021.
- Satt opp en ekstra stikk mellom tv og kommode, datert den 02.12.2019.

Det er mulig det er utført andre arbeider på det elektriske anlegget, utover hva som er opplyst her.

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Egenerklæringsskjema fra oppdragsgiver er mottatt og gjennomgått den 07.01.2025.

Egenerklæringsskjema er utsendt av bygnings sakkyndig, og er ikke vedlagt rapporten. Informasjon fra egenerklæringsskjema er benyttet ved utarbeidelse av tilstandsrapporten.

Det er fremlagt tegninger fra megler. Planløsningen/ bruken stemmer ikke overens med dagens planløsning:

- På opprinnelig tegning er det kun ett soverom, dagens planløsning har to soverom.

- På opprinnelig tegning er det eget toalettrom og egen matbod, noe dagens planløsning ikke har.

Opplysninger om utvendige vann- og avløpsanlegg, forsikringsforhold og adkomstvei er opplyst av hjemmelshaver.

Hjemmelshaver har begrenset informasjon/ kunnskap om boligen, da han selv ikke har bodd der. Boligen har gått i utleie i hjemmelshavers eie. Byggeår, oppgraderinger og annen informasjon er hentet fra hjemmelshaver, tidligere verdi- og lånetakster, og offentlige opplysninger opplyst fra megler.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at yttertaket kontrolleres ytterligere, da yttertaket var tildekket med snø på befaringsdagen.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Grunnmuren har mindre riss/ sprekker som bør utbedres, og tilstanden bør overvåkes. Sviktende understøttelse av fundament bør utbedres innen kort tid, for å sikre at det ikke oppstår setningsskader på boligen. Dreneringen har tegn på sviktende funksjon, og bør skiftes ut. Forventet levetid på dreneringen er også sannsynligvis utløpt.
1.3	Terrengforhold
	Terrengfall bør utbedres mot øst.
2.1	Yttervegger
	Ytterkledningen har utgått forventet levetid, og må påregnes å bli skiftet ut i nær fremtid. Sprekkdannelse i nedkant av ytterkledning kan være en indikasjon på kort gjenværende levetid.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Luftingen av takkonstruksjon vurderes som mangelfull, og bør utbedres. Ikke tilfredsstillende ventilasjon/ lufting kan resultere i fuktskader over tid. Påvist fukt og fuktskjolder rundt luftehatt anbefales ytterligere kontrollert, for å finne ut hvor fukten kommer fra.
4.2	Undertak, leker og ytterteking (taktekingen)
	Yttertaket ble ikke kontrollert, da yttertaket var tildekket med snø på befaringsdagen. På befaringsdagen ble det påvist frostsprengte nedløpsrør som bør skiftes ut.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Se punkt om takkonstruksjon og taktekingen. Det ble på befaringsdagen også påvist noe museekskremitter oppe på kaldloftet.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverk er ikke tilfredsstillende etter dagens krav.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Det er uegnet materiale i våtsonen til dusjen, da det er plassert et vindu der. Vinduet er skjermet mot direkte vannpåkjenning ved dusjing bak dusjvegger.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Sprekker og utettheter i gulvbelegg gjør at våtromsgulvet ikke kan ansees som vanntett, og tilstanden bør utbedres.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Kjøkkeninnredningen har en del bruksslitasje, og har behov for oppgradering.
9.1.1	Kjeller Veggene og himlingens overflater
	Saltutslag og fuktskjolder på vegger er indikasjon på sviktende drenering. Sprekker/ riss bør utbedres, og tilstanden overvåkes.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	Det anbefales at det gjøres tiltak i kjellerrom med jordgulv, for å begrense fuktpåkjenningen til rommet, og for å sikre fundamentering til grunnmur.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Fuktmåling i himling tilsier at det bør gjøres tiltak for å begrense fuktpåkjenningen til rommet, ved å utbedre ventilasjon, drenering og fuktsikring mot grunn.
10.2	Varmtvannsbereder
	Forventet levetid på varmtvannsberederen er utløpt. Varmtvannsberederen bør lekkasjesikres med lekkasjefølger for å begrense skaden ved en eventuell lekkasje.
10.5	Ventilasjon
	Mekanisk avtrekk til bad må etableres, for at ventilasjonsmuligheten skal kunne være tilfredsstillende. Skal anlegget tilfredsstillende dagens krav, må det i de fleste tilfeller monteres balansert ventilasjon.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.2	Krypekjeller
	Ventilasjonen av krypekjelleren må utbedres da det ble påvist skadelig høye fuktverdier i treverket. Det var også synlig fukt skjolder i treverk. Skadede og deformerte stubbloftsbord bør skiftes ut. Prisvurdering gjelder utskifting av skadede stubbloftsbord.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	Flere av vinduene i 1. etasje har stor fuktbelastning fra innvendig kondens. Innvendig kondens kommer av høy luftfuktighet, og manglende ventilasjon. Vinduer belastet med innvendig kondens har fått misfarging, og det må påregnes tiltak for å bedre tilstanden. Flere vinduer har justeringsbehov, og enkelte lot seg ikke åpne med normal kraft på befaringsdagen. Vindu i bod har sprekk i glass, og bør skiftes ut. Øvrige vinduer med enkle glass har utgått forventet levetid, og bør skiftes ut i nær fremtid. Ytterdør til kjeller har utgått forventet levetid, og må skiftes ut i nær fremtid. Prisvurdering gjelder kun utskifting av vindu med skadet glass på bod.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Våtrommet står ovenfor full ombygging/ oppgradering for å kunne tåle normal bruk etter dagens krav og forventninger til våtrom. Prisvurdering gjelder full ombygging av våtrommet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211240475	
Selger 1 navn	
Svein Ove Nordsveen	
Gateadresse	
Østlia sør 3	
Poststed	Postnr
ENGERDAL	2440
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	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1211240475

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: SON

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 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
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

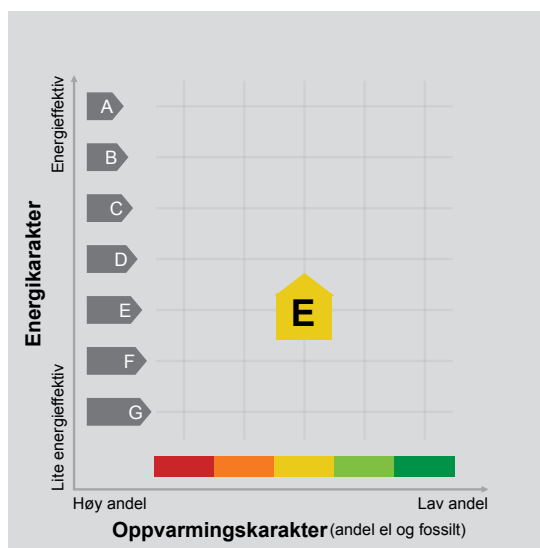
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Ove Nordsveen	7af4cb1ab73c95d12cc152f77 d0732cd1ca3799a	03.01.2025 09:01:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240475

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

ENERGIATTEST

Adresse	Østlia sør 3
Postnummer	2440
Sted	ENGERDAL
Kommunenavn	Engerdal
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	119
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	154838724
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-67945
Dato	16.01.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Østlia sør 3
2440 ENGERDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Åste Christine Gjermunds

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre