

aktiv.



Lensmannssvingen 31, 2480 KOPPANG

**Innholdsrik enebolig med moderne preg og attraktiv beliggenhet på Koppang. Nyere kjøkken og bad. 4 soverom.**



Eiendomsmeglerfullmektig

## Simen Unneberg

**Mobil** 902 79 704

**E-post** simen.unneberg@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 590 000,-  
**Omkostn.:** Kr 41 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 631 100,-  
**Selger:** Akil Mohamad Hasn

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1908  
**BRA-i/BRA Total** 173/214 kvm  
**Tomtstr.:** 1038 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 19, bnr. 182. Gnr. 19, bnr. 183  
**Oppdragsnr.:** 1211240465

# Ditt nye hjem?

Velkommen til Lensmannssvingen 31! En innholdsrik enebolig i god størrelse med moderne preg og attraktiv beliggenhet. Eneboligen ligger i et barnevennlig området, med kort avstand til alt man trenger i hverdagen. Skoler og barnehager ligger en kort gåtur unna boligen. Eiendommen har blitt oppusset de senere år, blant annet kjøkken og bad.

Merk deg dette:

- Stor enebolig som har blitt oppgradert i nyere tid.
- 3 soverom i god størrelse
- Attraktiv beliggenhet med kort avstand til "alt"
- Skoler, barnehager og dagligvarebutikker er kun en kort gåtur unna

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	29
Egenerklæring .....	75
Energiattest .....	80
Nabolagsprofil .....	86
Budskjema .....	97

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 173 m<sup>2</sup>

BRA - e: 41 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 214 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 96 m<sup>2</sup> Vindfang, forstue, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.

BRA-e: 41 m<sup>2</sup> Inntilbygget garasje

#### 2. etasje

BRA-i: 77 m<sup>2</sup> Trappegang, toalettrom, ett soverom, ett rom innredet som soverom og oppholdsrom. (Det gjøres oppmerksom på at det ene soverommet i denne etasjen ikke er godkjent)

### Ikke målbare arealer

Boligens GUA i 2. etg. er oppmålt til 89 m<sup>2</sup>.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligen var ikke innredet ved besiktigelsen. Deler av arealet i 2. etasje er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

På grunn av innbo/lagring avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1038 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Selveier tomt på ca. 1 038 m<sup>2</sup>. Tomtestørrelsen må verifiseres. Eiendommen er opparbeidet med plen, gruset innkjøring/gårdsplass samt hekk mot veien. Belegningsstein foran inngangsparti.

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**

Eneboligen ligger i et rolig og familievennlig område på Koppang, som er kommunesenteret i Stor-Elvdal kommune. Her finner du en idyllisk kombinasjon av naturskjønn beliggenhet og sentrale fasiliteter. Eiendommen har kort vei til dagligvarebutikker, skole, barnehage og andre nødvendige tilbud.

For den friluftinteresserte byr området på flotte turmuligheter i nærliggende skog og fjell. Glomma, som renner gjennom Koppang, gir gode muligheter for fiske, padling og andre vannaktiviteter. Om vinteren kan du glede deg over preparerte skiløyper og fine forhold for skiturer i nærområdet.

Koppang er kjent for sitt trivelige lokalmiljø og gode kollektivtilbud, med både tog- og bussforbindelser til blant annet Elverum og Oslo. Dette gjør området attraktivt for både fastboende og pendlere.

Eiendommen kombinerer landlige omgivelser med nærhet til sentrale tjenester, noe som gjør dette til et ideelt sted å bo for alle aldersgrupper.

### **Bygningssakkyndig**

Syversrud Takst AS;

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Grunnmur med gråsteinsmur, lettklinkerblokker og betong. Liten kjeller under kjøkken med støpt gulv. 1. Etasje med stubbloftskonstruksjon. Etasjeskille mellom 1. etasje og 2. etasje er et trebjelkelag. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med liggende og stående trepanel. Det er etablert en luke i taket for adkomst til loft, det er ikke etablert noen nedfellbar stige. Loft isolert med mineralull. Saltak takkonstruksjon tekket med korrugerte stålplater. Pultformert sperretak med

bølgeblikklater uten undertak på garasje.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Syversrud Takst.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

Drenering - Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det registreres knotteplast på fremsiden av huset men med manglende bruk av topplast. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og grunnmur. Tilnærmet flatt terreng ved deler av synlige grunnmurer. Terreng skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur. Takrene ved inngangsparti mangler nedløpsrør og drenerør.

Grunnmur og fundament - På befaringdagen ble det registrert sprekker og avskalling av puss på grunnmur. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren er ikke synlig for kontroll rundt store deler av boligen. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Krypkjeller - Krypkjeller uten etablert adkomst. Anbefaler å inspisere kryprom, dette kan gjøres med kamera av fagkyndig personell. Dette for å kunne kontrollere tilstanden og eventuelle behov/tiltak. Det registreres ingen lufteluker i grunnmur, noe som gjør at fuktig luft ikke blir ventilert ut av krypkjelleren, med påfølgende risiko for en skadeutvikling i konstruksjoner og materialer.

Rom under terreng - Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt. Det registreres rust på stålbjelker i etasjeskille. Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig og kjelleren fungerer som en grovkjeller. Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.

Yttervegger - Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler. Det er ikke etablert avstand mellom kledning, grunnmur og beslag. Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng. Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig. Det er ikke mulig å kontrollere lufting mellom kledning og veggkonstruksjon ved terrasse og ved belegningsstein. Det er ikke registrert bruk av musetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Det registreres spor etter mus på kaldtloft.

Loft (konstruksjonsoppbygging) - Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr som er mus. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det registreres noe varierende utførelse på isoleringen. Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet.

Renner og nedløp - TG 2 på grunn av alder og at nedløpsrør ved inngangsparti mangler. Ett nedløpsrør er ført til lukket avløp i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert. Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning

Takkonstruksjon - Det registreres mindre svai/nedbøy i takflaten. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen fra loft. Undertaket er misfarget.

Ildsted/Skorstein - Piper er kledd igjen på flere sider. Defekt sotluke i bunn av skorstein, sprekk i pipa ved sotluke i kjeller. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiveesen. Pipaer er trolig eldre teglsteinspiper. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Trapp - Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Avløpsrør - Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Ingen synlig lufting over tak. Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp. Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vannledninger - Rørstrekk i kjeller er uisolerte og kan være utsatt for frost. Etablert varmeovn. Deler av vannrør er skjulte og ikke mulig å kontrollere. Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje. Ingen opplysninger om tidligere frostproblematikk. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Ventilasjon - Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten

ikke fungerer som tiltenkt. Boenheten mangler stedvis ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Våtrom - Overflater - Høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør på ca 25 mm. Nedsenket dusjsone på ca 7mm. Stedvis noen flate partier ved vask og toalett. Varierende fallforhold. Ingen synlig oppbrett av membran ved døråpning. For å oppfylle fallforhold på gulv i våtrom iht. tek 17, må dusjsone være nedsenket min. 10 mm. når gulv utenfor dusjsone er flatt. Det må i tillegg være fall mot sluk på min 1:50 i dusjsone og dokumentert oppbrett for membran ved dørterskel på min. 15 mm. Vindu er plassert i våtsone. Dusjvegg hindrer vannsprut. Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

Våtrom - Ventilasjon - Anbefaler ytterligere undersøkelser av fuktstyrt vifte. Spalte for tilluft er for liten i forhold til hva som kreves for å tilfredsstillende krav til luftmengder ved forsert avtrekk.

Innvendig overflater - Det er påvist laminatgulv med mindre enn 30 cm mellom tverrskjøtene. Dette er avvik fra leggeanvisningen. Det registreres mindre svelleksader ved laminatgulv. Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger. Det registreres slitasje på overflater som ikke er oppgradert. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Radon - Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Vinduer og dører - Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk. Det registreres stedvis harde tettelisten som pga dette tetter dårlig. Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Det registreres råteskader i karmen på de eldste vinduer med enkle glass. Det er defekt beslag under inngangsdør. Det blir påvist knust glass i vindu i 2.etasje. Tettelisten bør byttes ved eldre åpningsbare vinduer og dører, mistet noe tettefunksjon. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Det registreres kondens og is på flere isolerglass innvendig. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

Taktekking - Det er bulker og buler i takplater. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Taktekking metallplater 50 år à Halvparten av forventet brukstid 25 år. Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.



Utstyr på tak - Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Etasjeskille og gulv på grunn - Etasjeskille har store skjevheter. Det registreres store sprekker mellom gulvlist og gulv. Det registreres rust i stålbjelker i himling i kjeller. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stue over 40mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stue over 45mm, i tillegg til lokale skjevheter i gang ved 2.etasje. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stue over 50mm, i tillegg til lokale skjevheter i soverom ved 2.etasje.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Påviste forhold tyder på svekket/ underdimensjonert bjelkelag. Det er registrert råteskade på stubbloftkonstruksjon fra luke i kjeller. Ingen adkomst for kontroll i kryperom. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Toalettrom - Det registreres lim på gulv og veggplater. Toalettet er ikke festet til gulv eller silikonert. Skapdør til innredning er løs. Rommet mangler ventilering.

Trapp - Det registreres råteskader i nedre del av kjellertrapp pga fuktopptrekk fra kjellergulv / grunnmur. Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Elektrisk - Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Det er ikke foretatt en kontroll av at kursfortegnelsen stemmer med sikringer. Anbefaler ytterligere undersøkelser. Det registreres løse kabler eller utstyr. Brunsvidd støpsel på bereder. Ufagmessig utførelse på anlegget. Deler av elanlegget er eldre installasjoner uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes. Se tilstandsrapport for mer utfyllende forklaring.

Varmtvannsbereder - Bereder er plassert i rom uten sluk. Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp. Støpsel er brunsvidd pga varmgang. Defekt deksel på bereder. Berederen virket under befaringen.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, konsekvens/tiltak, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse (også for eventuelle andre bygninger), se tilstandsrapporten som er et vedlegg i salgsoppgaven.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Gulvvarmekabel, Koppang Elselskap, isolasjon, RR byggfirma, fliser og maling, jeg gjorde jobben. Arbeid utført av: RR bygg AS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- RR bygg AS.

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

- Da jeg kjøpte huset var det vann i kjelleren ?I april gravde vi bak i huset og drenere og siden har fukten forsvunnet helt.

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. I august bygde jeg ny terrasse.

### **Innhold**

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Vindfang, forstue, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.
2. etasje: Trappegang, toalettrom, 2 soverom og oppholdsrom.

Det er også en garasje i tilknytning til eneboligen.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

2024 - Oppussing av kjøkken og bad.

2024 - Malt innvendige overflater samt fasade utvendig.

2024 - Drenert på baksiden av boligen.

2024 - Lagt belegningsstein upå gårdsplass ute.

2024 - Byttet alt av vann- og avløpsrør innvendig.

2018/2019 - Isolert vegger i 2.etasje.

2018/2019 - Nye gipsplater på vegger i 1.etasje, nytt gulv og takplater i 1.etasje, montert spotlys i himling i 1.etasje.

2018 - Oppgradert elektrisk anlegg.

2018 - Byttet alle innerdører i boligen samt vinduer (ikke byttet vindu og dør over garasjen).

### **Modernisert/Påkostet år**

2024

### **Parkering**

Parkering i garasje og på oppstillingsplass.

### **Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke dokumentert utført med radonsperre.

### **Diverse**

Feiing ble utført siste gang i 2023. Tilsyn ble sist gang utført i 2023. Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved at det må anskaffes takstige til begge pipene, eventuelt en stige og platform. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 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. Neste kontroll kan forventes i 2041.

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Oppvarming med strøm og ved. Vedovn på kjøkken. Åpen peis etablert i stue 1 og vedovn i stue 2 i 1.etasje. Elektrisk gulvvarme på bad. Enkelte panelovner.

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Oransje

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 590 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 26 990

### **Kommunale avgifter år**

2023

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr. 26 990,- for 2023.

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

\* Eiendomsskatt: Kr. 3 640,-

\* Avløp: Kr. 10 623,-

\* Vann: Kr. 7 783,-

\* Renovasjon: Kr. 3 644

Feie- og tilsynsgebyr utgjør kr 1 300,- og faktureres direkte fra Midt-Hedmark brann- og feievesen.

Kommunen informere om at det har vært vannlekkasje som gjør at forbruk vann er så høyt.

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

### **Eiendomsskatt**

Kr 3 640

### **Eiendomsskatt år**

2023

### **Formuesverdi primær**

Kr 255 908

### **Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 1 023 633

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 19, bruksnummer 182 i Stor-Elvdal kommune.

Gårdsnummer 19, bruksnummer 183 i Stor-Elvdal kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser (dokument):

\* Bestemmelse om kloakkledning, tinglyst 03.02.1960, dagboksnummer 265. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mm.

\* Erklæring/avtale, tinglyst 08.01.1979, dagboknummer 64. Rettighetshaver: Televerket. Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Dokumentene kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

**Ferdigattest/brukstillatelse**

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

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Byggetegninger fra boligen 1. etasje samsvarer med dagens bruk. Byggetegninger mottatt av boligens 2. etasje samsvarer ikke med dagen bruk, og har vesentlige avvik. Rom definert som kott i byggetegninger

er blitt omgjort til toalettrom. Rom definert som kjøkken er nå utvidet og brukes som stue. Deler av gangen og et kot har blitt omgjort til spillerom. Rom definert som hybel i byggetegningene er nå brukt til soverom. Rom definert som bu er i dag benyttet som soverom. Trappen har blitt flyttet og befinner seg på en annen plassering enn opprinnelig. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel).

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei, til en privat stikkveg. Det er ikke kjent med at det er tinglyst avtale om veirett.

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

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av kommunedelplan Koppang 2003-2015 fra 2005, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligområde.

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel Stor-Elvdal kommune 2003-2015 fra 2005.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Det gjøres også oppmerksom på at det er en lavspentmast på eiendommen.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

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

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

## **Budgivning**

### Budgivning i forbrukerforhold

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

### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 590 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

39 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

41 100 (Omkostninger totalt)

57 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

59 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---



1 631 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 647 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 649 800 (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 41 100

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglerns vederlag**

Det er avtalt en provisjon på kr. 40 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr. 15 900,-), visningshonorar (kr. 2 500,- per stykk), markedsplanke (kr. 18 900,-), oppgjørshonorar (kr. 6 250,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysning av sikringsobligasjon (kr. 15 500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

**Oppdragsansvarlig**

Simen Unneberg  
Eiendomsmeglerfullmektig  
simen.unneberg@aktiv.no  
Tlf: 902 79 704

**Ansvarlig megler**

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

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

**Salgsoppgavedato**

08.01.2025



Velkommen til Lensmannssvingen 31!



Eiendommen er fint plassert i et barnevennlig område, men kort vei til "alt" man trenger i hverdagen.





I stuen er det gode vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lys.



Downlights i himling.



Moderne og stilrent kjøkken fra 2024.



Det er integrert kjøle- og fryseskap, vaskemaskin og koketopp.





Boligen har totalt 4 soverom.









Moderne bad fra X med gulvvarme.





Romslig, solrik terrasse.

# Vedlegg

# Lensmannssvingen 31 2480 KOPPANG

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1908

BRA: 214 m<sup>2</sup>

BRA-i: 173 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

5

TG-2

17

TG-3

8

TG-IU

1

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

## Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25555>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

Det registreres stedvis harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Det registreres råteskader i karmen på de eldste vinduer med enkle glass.

Det er defekt beslag under inngangsdør. Det blir påvist knust glass i vindu i 2.etasje.

Tettelister bør byttes ved eldre åpningsbare vinduer og dører, mistet noe tettefunksjon.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Det registreres kondens og is på flere isolerglass innvendig.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

##### Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere undersøkelser om det er punkterte glass når det er normal temperatur i boligen. Det var kaldt i boligen på befaringen. Kondens og is på ruter innvendig ble registrert.

Utskifting av de eldste vinduene må påregnes. Prisestimat er kun beregnet for utskifting av de eldste vinduene med enkle glass.

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

#### Taktekking

##### Oppsummering

Det er bulker og buler i takplater. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Taktekking metallplater 50 år à Halvparten av forventet brukstid 25 år.

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.

##### Anbefalte tiltak

Ut fra alder på taktekking så bør det planlegges med utskifting av tekkingen i løpet av de nærmeste årene.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

#### Utstyr på tak

##### Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

##### Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.



Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Etasjeskille har store skjevheter. Det registreres store sprekker mellom gulvlist og gulv.

Det registreres rust i stålbjelker i himling i kjeller.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stue over 40mm, i tillegg til lokale skjevheter. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stue over 45mm, i tillegg til lokale skjevheter i gang ved 2.etasje.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stue over 50mm, i tillegg til lokale skjevheter i soverom ved 2.etasje.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Påviste forhold tyder på svekket/ underdimensjonert bjelkelag. Det er registrert råteskade på stubbloftkonstruksjon fra luke i kjeller. Ingen adkomst for kontroll i kryperom. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

### Anbefalte tiltak

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

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

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

---

## Toalettrom

### Oppsummering

Laminerte plater på gulv. Vegger med baderomsplater. Himling med malte plater. Oppvarming med panelovn. Heldekkende porselenservant med 1-greps blandebatteri

Det registreres lim på gulv og veggplater. Toalettet er ikke festet til gulv eller silikonert.

Skapdør til innredning er løs. Rommet mangler ventilering.

### Anbefalte tiltak

Mekanisk avtrekk med tilluft ved spalte under dørbled anbefales etabler.

Utbedring av overnevnte forhold på påregnes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

---

## Trapp

### Oppsummering

Det registreres råteskader i nedre del av kjellertrapp pga fuktopptrekk fra kjellergulv / grunnmur.

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

### Anbefalte tiltak

Trapp bør skiftes ut og sikker adkomst etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

---

## Elektrisk

### Oppsummering

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

Det er ikke foretatt en kontroll av at kursfortegnelsen stemmer med sikringer. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Det registreres løse kabler eller utstyr. Brunsvidd støpsel på bereder. Ufagmessig utførelse på anlegget.

Deler av elanlegget er eldre installasjoner uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.

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

### Anbefalte tiltak

Anbefaler at samsvarserklæring og dokumentasjon fremskaffes. Anbefaler primært teknisk gjennomgang av el.takstmann, alternativt tilsyn av DLE. Hvis en utbedringskostnad er opplyst, så gjelder dette estimatet KUN for gjennomføringen av et tilsyn/en teknisk gjennomgang. Eventuelle utbedringer av selve el.anlegget vil komme i tillegg.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk. Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.

Støpsel er brunsvidd pga varmgang. Defekt deksel på bereder. Berederen virket underbefaringen.

### Anbefalte tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Kostnadestimat er kun for utbedring av el-tilkobling.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

## Bygningsdeler med TG2

## Drenering

### Oppsummering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det registreres knotteplast på fremsiden av huset men med manglende bruk av topplist.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og grunnmur.

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

Takrene ved inngangsparti mangler nedløpsrør og drenerør.

### Anbefalte tiltak

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren.

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufing ivaretas.

For videre omtale se "rom under terreng"

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen. Topplist må etableres ved grunnmursplast.

---

## Grunnmur og fundament

### Oppsummering

På befaringdagen ble det registrert sprekker og avskalling av puss på grunnmur.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Grunnmuren er ikke synlig for kontroll rundt store deler av boligen. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

---

## Krypkjeller

### Oppsummering

Krypkjeller uten etablert adkomst. Anbefaler å inspisere kryprom, dette kan gjøres med kamera av fagkyndig personell. Dette for å kunne kontrollere tilstanden og eventuelle behov/tiltak.

Det registreres ingen lufteluker i grunnmur, noe som gjør at fuktig luft ikke blir ventilert ut av krypkjelleren, med påfølgende risiko for en skadeutvikling i konstruksjoner og materialer.

### Anbefalte tiltak

Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

---

## Rom under terreng

### Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt. Det registreres rust på stålbjelker i etasjeskille.

Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig og kjelleren fungerer som en grovkjeller. Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.

### Anbefalte tiltak

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

Ventilering kan med fordel forbedres ved etablering av veggventiler.

---

## Yttervegger

### Oppsummering

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er ikke etablert avstand mellom kledning, grunnmur og beslag.

Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng.

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.

Det er ikke mulig å kontrollere lufting mellom kledning og veggkonstruksjon ved terrasse og ved belegningsstein.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Det registreres spor etter mus på kaldtloft.

### Anbefalte tiltak

TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger. Utbedring av sprekker og skader i fasadene må utføres.

Det bør vurderes montert beslagsløsning mot murkone for å hindre fuktopptrekk i kledning mot mur av stein.

Det anbefales at det etableres avstand mellom kledning og beslag.

Det anbefales at endeveden mettes med maling eller beis. Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr som er mus.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det registreres noe varierende utførelse på isoleringen.

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet.

### Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres. Loft er kun inspisert fra luke i tak.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Lufting/ventilering bør forbedres.

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres og luftingen på loftet forbedres.

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

TG 2 på grunn av alder og at nedløpsrør ved inngangsparti mangler.

Ett nedløpsrør er ført til lukket avløp i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert.

Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning

### **Anbefalte tiltak**

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takrenner og beslag skiftes normalt sammen med takteking.

---

## **Takkonstruksjon**

### **Oppsummering**

Det registreres mindre svai/nedbøy i takflaten.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen fra loft. Undertaket er misfarget.

### **Anbefalte tiltak**

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

Det må gjøres nærmere undersøkelser.

---

## **Ildsted/Skorstein**

### **Oppsummering**

Piper er kledd igjen på flere sider. Defekt sotluke i bunn av skorstein, sprekk i pipa ved sotluke i kjeller.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiervesen.

Pipaer er trolig eldre teglsteinspiper. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

### **Anbefalte tiltak**

Inspeksjon og vurdering av pipe over tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

På grunn alder og slitasje kan rehabilitering av pipa være nødvendig.

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

---

## **Trapp**

### **Oppsummering**

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

### **Anbefalte tiltak**

Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

---

## **Avløpsrør**

### **Oppsummering**

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Ingen synlig lufting over tak.

Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

### **Anbefalte tiltak**

Anbefaler ytterligere undersøkelser vedrørende lufting av avløpsanlegget.

---

## **Vannledninger**

### **Oppsummering**

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og kan være utsatt for frost. Etablert varmeovn. Deler av vannrør er skjulte og ikke mulig å kontrollere.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Ingen opplysninger om tidligere frostproblematikk. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

### **Anbefalte tiltak**

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

---

## **Ventilasjon**

### **Oppsummering**

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Boenheten mangler stedvis ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

### **Anbefalte tiltak**

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

---

## Våtrom

### Oppsummering av overflater

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør på ca 25 mm. Nedsenket dusjsone på ca 7mm. Stedvis noen flate partier ved vask og toalett. Varierende fallforhold. Ingen synlig oppbrett av membran ved døråpning.

For å oppfylle fallforhold på gulv i våtrom iht. tek 17, må dusjsone være nedsenket min. 10 mm. når gulv utenfor dusjsone er flatt. Det må i tillegg være fall mot sluk på min 1:50 i dusjsone og dokumentert oppbrett for membran ved dørterskel på min. 15 mm.

Vindu er plassert i våtsone. Dusjvegg hindrer vannsprut.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

### Oppsummering av ventilasjon

Anbefaler ytterligere undersøkelser av fuktstyrt vifte.

Spalte for tilluft er for liten i forhold til hva som kreves for å tilfredsstille krav til luftmengder ved forsert avtrekk.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

## Øvrig: Innvendige overflater

### Oppsummering

Det er påvist laminatgulv med mindre enn 30 cm mellom tverrskjøtene. Dette er avvik fra leggeanvisningen. Det registreres mindre svelleksader ved laminatgulv.

Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger. Det registreres slitasje på overflater som ikke er oppgradert.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

## Øvrig: Radon

### Oppsummering

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

## Bygningsdeler med TG-IU

## Våtrom

### Oppsummering av fukt

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet ikke har vært i bruk etter oppgradering.

## Lovlighet

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

Det mangler brannslukkingsapparat.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
3.12.2024

Rapportdato  
6.12.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Akil Mohamad Hasn

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Det er purret på egenerklæring, men ikke mottatt.

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Vegard Syversrud

Telefon: 41544653

Firma: Syversrud Takst AS

Epost: Vegard@syversrudtakst.no

Adresse: Forstmester mejdells veg 32A,  
2407 Elverum



#### Om bygnings sakkyndig:

Utdannet elektriker og takstmann med over 10 års erfaring i ulike roller i byggebransjen.

#### Egne premisser:

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: Lensmannssvingen 31, 2480 Koppang

Kommunenr: 3423

Gårdsnr: 19

Bruksnr: 182

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1908

Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGGEMÅTE

Grunnmur med gråsteinsmur, lettklinkerblokker og betong. Liten kjeller under kjøkken med støpt gulv. 1. Etasje med stubbloftskonstruksjon. Etasjeskille mellom 1.etasje og 2.etasje er et trebjelkelag. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med liggende og stående trepanel. Det er etablert en luke i taket for adkomst til loft, det er ikke etablert noen nedfeller stige. Loft isolert med mineralull. Saltak takkonstruksjon teknet med korrugerte stålplater. Pultformert sperretak med bølgeblikkplater uten undertak på garasje.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. Bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen.



#### TOMT

Selveier tomt på ca. 1 038 m<sup>2</sup>. Tomtestørrelsen må verifiseres. Eiendommen er opparbeidet med plen, gruset innkjøring/gårdsplass samt hekk mot veien. Belegningsstein foran inngangsparti. Tilknyttet offentlig vann og avløp.

#### PARKERING

Parkering i garasje og oppstillingsplass.

#### EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av tregulv og laminat.

Vegg: Overflater bestående av trepanel og malte plater.

Tak: Overflater bestående av trepanel og malte plater.

#### OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Vedovn på kjøkken. Åpen peis etablert i stue 1 og vedovn i stue 2 i 1.etasje. Elektrisk gulvvarme på bad. Enkelte panelovner.

#### SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

#### LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskeren Byggforvaltning av februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk. Betrakningene er generelle og angir gjennomsnittlig normal brukstid basert på et begrenset grunnlag og må derfor brukes kritisk.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. - Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
- Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Murte vegger en forventet tid for reparasjon: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.
- Asfalt takbelegg/folie en forventet tid for fjerne begroing på: Kort/middels/lang - 5/10/15 år.
- Asfalt takbelegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavl m.m. en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.
- Utvendige beslag en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

I følge NBI "Levetid for sanitærinnstallasjoner i boliger" blad 700.330 har: - Pex rør: 25-75 år.

- Vannrør av kobber: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tappeamaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannbereder: 15-30 år.

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Bygning: Enebolig

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	137	96	41	0	17
2. etasje	77	77	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>214</b>	<b>173</b>	<b>41</b>	<b>0</b>	<b>17</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	89	77	12
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>89</b>	<b>77</b>	<b>12</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	137	96	41	Vindfang, forstue, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.	Inntilbygget garasje
2. etasje	77	54	23	Trappegang, toalettrom, 2 soverom og oppholdsrom.	Tre boder og kott.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>214</b>	<b>150</b>	<b>64</b>		

## Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Boligen var ikke innredet ved besiktigelsen. Deler av arealet i 2.etasje er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

På grunn av innbo/lagring avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Kjeller under deler av kjøkkenet. Adkomst via luke i gulv på kjøkken.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at det har blitt gjort tiltak med drenering pga vann i kjeller. Hva som er gjort er ikke kjent.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

#### Oppsummering av drenering

TG-2

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det registreres knotteplast på fremsiden av huset men med manglende bruk av topplister.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og grunnmur.

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

Takrene ved inngangsparti mangler nedløpsrør og drensrør.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren.

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufning ivaretas.

For videre omtale se "rom under terreng"

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen. Topplister må etableres ved grunnmursplast.

## 6.2 Grunnmur og fundament



Viser avskalling på grunnmur.



Viser sprekk i grunnmur.

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller

Eldre grunnmur av naturstein utvendig pusset. Lettklinkerblokker og betong.

Støpt betonggulv i kjeller.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Type grunnmur i kjeller

Gråsteinsmur, Lettklinker (lecastein eller lign)

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

### Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

På befaringsdagen ble det registrert sprekker og avskalling av puss på grunnmur.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Grunnmuren er ikke synlig for kontroll rundt store deler av boligen. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.



Viser sprekk i grunnmur.

## 6.3 Krypjkjeller

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

### Oppsummering av kryptkjeller

TG-2

Kryptkjeller uten etablert adkomst. Anbefaler å inspisere kryptrom, dette kan gjøres med kamera av fagkyndig personell. Dette for å kunne kontrollere tilstanden og eventuelle behov/tiltak.

Det registreres ingen luftluker i grunnmur, noe som gjør at fuktig luft ikke blir ventilert ut av kryptkjelleren, med påfølgende risiko for en skadeutvikling i konstruksjoner og materialer.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kryptkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til kryptkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

## 6.4 Rom under terreng



Adkomst til grovkjeller via luke på kjøkken.

Type rom under terreng

Grovkjeller

Kjeller uten etablerte risikokonstruksjoner ved gulv og vegger. Gulv med ubehandlet betong. Vegger med lettklinkerblokker, betong, vegg med naturstein. Himling med stubbloftsbord og synlig undergulv. Mindre risikokonstruksjoner ved tretrapp mot betonggulv.

Eier opplyser om tidligere vann i kjeller. Eier opplyser om at det er gravd og gjort tiltak utvendig for å bedre dreneringen.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

#### Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det registreres mineralutsalg (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt. Det registreres rust på stålbjelker i etasjeskille.

Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig og kjelleren fungerer som en grovkjeller. Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Ventilering kan med fordel forbedres ved etablering av veggventiler.



Viser grovkjeller. Etablert varmtvannsbereder, vanninntak, hovedstoppekran og vannmåler. Oppvarming med panelovn.

## 6.5 Balkong, terrasse, plattung



Viser terrasse med adkomst fra stue og terreng.

Type	Terrasse
Terrasse fundamentert på betong. Konstruksjon bygd opp med trekonstruksjoner.	
Fundamenter er ikke synlig under deler av konstruksjonen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser om at terrasse er bygget på egeninnsats/dugnad.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, plattning</b>	
<b>TG-1</b>	
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	

## 6.6 Vinduer og dører



Viser knust glass på vindu i 2.etasje

Beskrivelse	
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2009.	
Vindu med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2018 ved deler av 2.etasjer.	
Faste vinduer i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 1995.	
Terrassedør i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 1995.	
Innerdører med 3 speil. Innendørs i tre med glassfelt. Ytterdør i tre med glassfelt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser om at han har byttet vinduer med produksjonsår fra 2018.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja





Viser defekt beslag og mindre skade under inngangsdør.



Det registreres råteskader i karmen på de eldste vinduer med enkle glass.

### Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

Det registreres stedvis harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Det registreres råteskader i karmen på de eldste vinduer med enkle glass.

Det er defekt beslag under inngangsdør. Det blir påvist knust glass i vindu i 2.etasje.

Tettelister bør byttes ved eldre åpningsbare vinduer og dører, mistet noe tettefunksjon.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Det registreres kondens og is på flere isolerglass innvendig.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler ytterligere undersøkelser om det er punkterte glass når det er normal temperatur i boligen.

Det var kaldt i boligen på befaringen. Kondens og is på ruter innvendig ble registrert.

Utskifting av de eldste vinduene må påregnes. Prisestimat er kun beregnet for utskifting av de eldste vinduene med enkle glass.

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Viser glippe mellom karm og ytterdør. Ytterdør tetter ikke.

## 6.7 Yttervegger



Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukning og skader over tid. et er ikke mulig å kontrollere lufting mellom kledning og veggkonstruksjon ved terrasse og ved belegningsstein.

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
-------------	-------------------------------------

Yttervegger av trekonstruksjoner og utvendig kledd med liggende og stående trepanel.

Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Blandet alder på utvendig kledning.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
---	----

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
--	----

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart
---	---------------------

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
--	----

### Oppsummering av yttervegger

**TG-2**

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er ikke etablert avstand mellom kledning, grunnmur og beslag.

Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng.

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.

Det er ikke mulig å kontrollere lufting mellom kledning og veggkonstruksjon ved terrasse og ved belegningsstein.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Det registreres spor etter mus på kaldtloft.



Viser slitasje og sprekker i yttervegg mot sør.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger. Utbedring av sprekker og skader i fasadene må utføres.

Det bør vurderes montert beslagsløsning mot murkrone for å hindre fuktopptrekk i kledning mot mur av stein.

Det anbefales at det etableres avstand mellom kledning og beslag.

Det anbefales at endeveden mettes med maling eller beis. Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Det registreres fuktskjolder ved takkonstruksjonen. Kun besiktiget fra luke grunnet manglende adkomst.

Type loft	Kaldtloft
Det er etablert en luke i taket for adkomst til loft, det er ikke etablert noen nedfellbar stige.	
Loft isolert med mineralull. Begrenset besiktigelse fra luke. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.	
Det er ikke utført fuktmåling i treverk pga manglende adkomst.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

#### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

**TG-2**

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr som er mus.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det registreres noe varierende utførelse på isoleringen.

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet.



Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr som er mus.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres. Loft er kun inspisert fra luke i tak.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Lufting/ventilering bør forbedres.

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres og luftingen på loftet forbedres.

## 6.9 Renner og nedløp



Takrenne ved inngangsparti er ikke ferdigstilt.

Type	Metall
Takrenner og nedløp av metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

#### Oppsummering av renner og nedløp

**TG-2**

Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

TG 2 på grunn av alder og at nedløpsrør ved inngangsparti mangler.

Ett nedløpsrør er ført til lukket avløp i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert.

Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takrenner og beslag skiftes normalt sammen med takteking.



Deler av nedløpsrør er ført videre til nedgravd drensør.

## 6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltak takkonstruksjon i tre på huset. Pultformert sperretak med bølgeblikkplater uten undertak ved garasje.	
Store deler av takkonstruksjon er kompakt og uten kontrollmuligheter.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres mindre svai/nedbøy i takflaten.	
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.	
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen fra loft. Undertaket er misfarget.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Lufthing av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.	
Det må gjøres nærmere undersøkelser.	

## 6.11 Taktekking



Viser del av taktekkingen.

Type tekking	Metallplater
Saltak takkonstruksjon tekket med korrugerte stålplater.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at han har malt taket.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av taktekking</b>	
TG-3	
Det er bulker og buler i takplater. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.	
Taktekking metallplater 50 år à Halvparten av forventet brukstid 25 år.	
Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ut fra alder på taktekking så bør det planlegges med utskifting av tekkingen i løpet av de nærmeste årene.	
<b>Utbedringskostnader</b>	150 000 - 300 000

## 6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	
TG-3	
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
1. Etasje med stubbloftkonstruksjon. Synlig betong i etasjeskille ved inspeksjon fra kjeller.	
Etasjeskille mellom 1.etasje og 2.etasje er et trebjelkelag.	
Det er ved stikkprøvekontroll målt svært betydelige nivåforskjeller i flere av rommene. Det opplyses på generelt grunnlag at trebjelkelag med kryprom mot terreng er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppige skadefrekvenser.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	
<b>TG-3</b>	
Etasjeskille har store skjevheter. Det registreres store sprekker mellom gulvlist og gulv.	
Det registreres rust i stålbjelker i himling i kjeller.	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stue over 40mm, i tillegg til lokale skjevheter.	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stue over 45mm, i tillegg til lokale skjevheter i gang ved 2.etasje.	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stue over 50mm, i tillegg til lokale skjevheter i soverom ved 2.etasje.	
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Påviste forhold tyder på svekket/ underdimensjonert bjelkelag. Det er registrert råteskade på stubbloftkonstruksjon fra luke i kjeller. Ingen adkomst for kontroll i kryperom. Anbefaler ytterligere undersøkelser.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til skjevheter. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.	
For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.	
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>150 000 - 300 000</b>

## 6.14 Ildsted/Skorstein



Viser sotluke i kjeller. Defekt sotluke i bunn av skorstein. Sotluke må skiftes.



Viser åpen peis i stue.

Type pipe Tegl

Feiing utført 08.06.2023.

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn, Peis

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? Ja

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? Ja

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Ikke kontrollerbart

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? Ikke kontrollerbart

#### Oppsummering av ildsted/skorstein

**TG-2**

Piper er kledd igjen på flere sider. Defekt sotluke i bunn av skorstein, sprekk i pipa ved sotluke i kjeller.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiervesen.

Pipaer er trolig eldre teglsteinspiper. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av pipe over tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

På grunn alder og slitasje kan rehabilitering av pipa være nødvendig.

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.





Viser vedovn på kjøkken.



Viser vedovn og sotluke i spisestue.



Viser sprekke i kledning rundt pipa i 2.etasje.  
Anbefaler ytterligere undersøkelser.

## 6.15 Kjøkken



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.

### Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

#### Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning fra IKEA. Innredning med slette fronter. Laminerte benkeplater. Metall kum med avrenningsfelt og 1-greps blande batteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integrrert kjø- og frysenskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte. Platetopp manglet strøm på befaring. Opplyst at denne blir tilkoblet strøm.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Med tanke på sikkerhet anbefales det å ettermontere vannstoppeventil og komfyrvakt.

### Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Kjøkkenventilator med mekanisk vifte.

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

#### Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.



Viser vann og avløps installasjoner under kum.

## 6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m <sup>3</sup> ) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
Det mangler brannslukkingsapparat.	

## 6.17 Toalettrom



Viser toalettrom.

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Ingen

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd sisterner? Nei

#### Oppsummering av toalettrom

**TG-3**

Laminerte plater på gulv. Vegger med baderomsplater. Himling med malte plater. Oppvarming med panelovn. Heldekkende porselenservant med 1-greps blandebatteri

Det registreres lim på gulv og veggplater. Toalettet er ikke festet til gulv eller silikonert.

Skapdør til innredning er løs. Rommet mangler ventilering.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mekanisk avtrekk med tilluft ved spalte under dørblad anbefales etabler.

Utbedring av overnevnte forhold på påregnes.

#### Utbedringskostnader

**Under 10 000**

## 6.18 Trapp



Viser åpen tretrapp mellom etasjene.

#### Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp. Noe lavt ved ganghøyde.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm? Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Ja

Mangler håndløper i trappeløp? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Ja

**Oppsummering av trapp****TG-2**

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

**6.19 Trapp**

## Beskrivelse

Enkel bratt trapp av tre fra luke i kjøkkengulv til kjeller.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

**Oppsummering av trapp****TG-3**

Det registreres råteskader i nedre del av kjellertrapp pga fuktopptrekk fra kjellergulv / grunnmur.

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Trapp bør skiftes ut og sikker adkomst etableres.

**Utbedringskostnader****Under 10 000****6.20 Avløpsrør**



Viser mulig lufting av avløpsanlegg ført ut gjennom yttervegg. Anbefaler ytterligere undersøkelser.



Viser avløpsrør i kjeller.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser om at avløpsrør i boligen er skiftet.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

#### Oppsummering av avløpsrør

**TG-2**

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Ingen synlig lufting over tak.

Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler ytterligere undersøkelser vedrørende lufting av avløpsanlegget.

## 6.21 Vannledninger



Vannrør med rør i rør system fra fordelerskap plassert på bad og frem til sanitærinstallasjoner på baderom, toalettrom og kjøkken



Viser avrenning fra fordelerskap.

Type anlegg Rør i rør system, Kobber

Vannrør med rør i rør system fra fordelerskap plassert på bad og frem til sanitærinstallasjoner på baderom, toalettrom og kjøkken.

Vanninntak, hovedstoppekran og vannmåler plassert i kjeller.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Er det etablert fordelerskap? Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? Nei

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

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Nei

#### Oppsummering av vannledninger

TG-2

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og kan være utsatt for frost. Etablert varmeovn. Deler av vannrør er skjulte og ikke mulig å kontrollere.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Ingen opplysninger om tidligere frostproblematikk. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.



Viser vanninntak, hovedstoppekran og vannmåler i kjeller.

## 6.22 Elektrisk



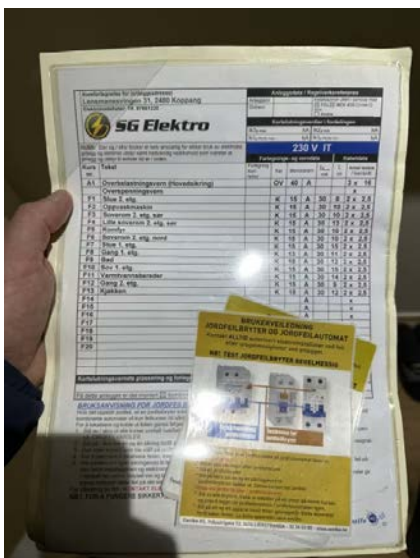
Viser ujordet stikkontakt utvendig som ikke beregnet for utvendig montering. Kabler er avslutet ufagmessig.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bilder av varmekabler på bad ligger i boligmappa.	
Innmaten i sikringsskapet med nye automatsikringer.	
Blandet alder på den elektriske installasjonen.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Ja
Er kabler tilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei





Viser lampe ved terrasse. Kabler er ikke avsluttet fagmessig.



Viser kursfortegnelse. Det er ikke registrert noen kurs til platetopp på kjøkkenet.

## Oppsummering av elektrisk

TG-3

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

Det er ikke foretatt en kontroll av at kursfortegnelsen stemmer med sikringer. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Det registreres løse kabler eller utstyr. Brunsvidd støpsel på bereder. Ufagmessig utførelse på anlegget.

Deler av elanlegget er eldre installasjoner uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.

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

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler at samsvarserklæring og dokumentasjon fremskaffes. Anbefaler primært teknisk gjennomgang av el.takstmann, alternativt tilsyn av DLE. Hvis en utbedringskostnad er opplyst, så gjelder dette estimatet KUN for gjennomføringen av et tilsyn/en teknisk gjennomgang. Eventuelle utbedringer av selve el.anlegget vil komme i tillegg.

## Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



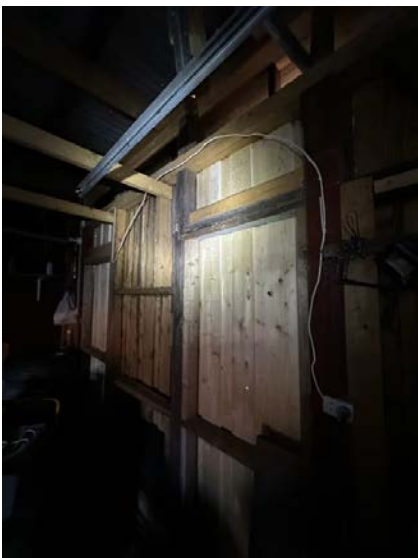
Viser sikringsskap plassert i 2.etasje.



Det mangler jording på hovedstoppekran. Fare for liv og helse.

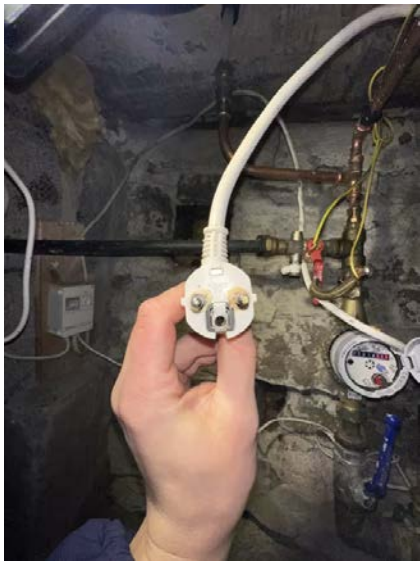


Viser koblingsboks i garasje med ufagmessig utførelse.



Det registreres løse strømkabler i garasje.

## 6.23 Varmtvannsbereder



Støpsel er brunsvidd pga varmgang



Viser bereder plassert i kjeller. Lukk på bereder er ikke festet.

Plassering bereder	
Kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
188 L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

**Oppsummering av varmtvannsbereder** **TG-3**

Bereder er plassert i rom uten sluk. Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.  
 Støpsel er brunsvidd pga varmgang. Defekt deksel på bereder. Berederen virket underbefaringen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.  
 Kostnadestimat er kun for utbedring av el-tilkobling.

**Utbedringskostnader** **Under 10 000**

## 6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
<p>Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Mekanisk vifte på bad, avtrekk ført ut mot fri. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.</p>	

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-2**

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.  
 Boenheten mangler stedvis ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

## 6.25 Våtrom



Ventil mangler utvendig på avtrekk.



Viser baderomsinnredning og toalett med innebygget sistene.

### Overflate

#### Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg. Himling med malte plater og downlights. Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Opplyst bad oppført i 2024. Opplyst utført av RR bygg. Opplyst fliser på egeninnsats dugnad.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? Ukjent

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

### Oppsummering av overflater

TG-2

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør på ca 25 mm. Nedsenket dusjsone på ca 7mm. Stedvis noen flate partier ved vask og toalett. Varierende fallforhold. Ingen synlig oppbrett av membran ved døråpning.

For å oppfylle fallforhold på gulv i våtrom iht. tek 17, må dusjsone være nedsenket min. 10 mm. når gulv utenfor dusjsone er flatt. Det må i tillegg være fall mot sluk på min 1:50 i dusjsone og dokumentert oppbrett for membran ved dørterskel på min. 15 mm.

Vindu er plassert i våtsone. Dusjvegg hindrer vannsprut.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast



Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.



Viser sluk i dusjsonen.

#### Sanitærutstyr

##### Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, dusjnisje med slagdør i glass, veggmontert termostatbatteri og dusjgarnityr. Veggmontert toalett med innebygget sistene. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sistene?	Annen godkjent løsning

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det er ikke etablert noen drengsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygde sistene. Eier foreviste dokumentasjon på godkjent løsning uten drengsåpning (TECE sealbag).

Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk vifte med snorbryter. Opplyst fuktstyrt vifte. Tilliftspalte ved dør men vurderes til å være for liten.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Anbefaler ytterligere undersøkelser av fuktstyrt vifte.

Spalte for tilluft er for liten i forhold til hva som kreves for å tilfredsstillende krav til luftmengder ved forsert avtrekk.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? Nei

### Oppsummering av fukt

TG-IU

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet ikke har vært i bruk etter oppgradering.

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

## 6.26 Øvrig: Innvendige overflater



Det er påvist laminatgulv med mindre enn 30 cm mellom tverrskjøtene.

### Beskrivelse

#### EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av tregulv og laminat.

Vegg: Overflater bestående av trepanel og malte plater.

Tak: Overflater bestående av trepanel og malte plater.

### Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er påvist laminatgulv med mindre enn 30 cm mellom tverrskjøtene. Dette er avvik fra leggeanvisningen. Det registreres mindre svelleksader ved laminatgulv.

Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger. Det registreres slitasje på overflater som ikke er oppgradert.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

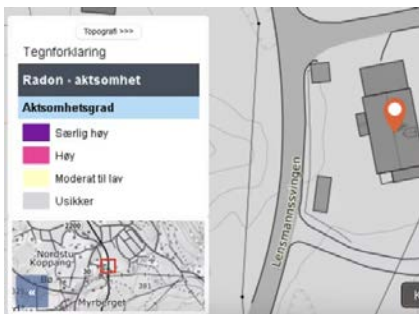


Viser eksempel på sprekker i skjøter ved gulv.



Viser eksempel på gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger.

## 6.27 Øvrig: Radon



Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med usikker radonaktivitet.

### Beskrivelse

Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med usikker radonaktivitet.

### Oppsummering av øvrig

**TG-2**

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.



## 6.28 Øvrig: Garasje



Viser sprekk i ringmur.



Viser inntilbygget garasje.

### Beskrivelse

Inntilbygget garasje, totalt BRA ca. 41 kvm. Oppført på ringmur av betong, uisolerte bindingsverksvegger med utvendig malt tømmermannskledning. Pultformert sperretak med bølgeblekkplater uten undertak. En åpning i garasjen har vippeport med el.drevet portåpner som trolig er defekt. En åpning uten port.

Bygning med skjevheter, preg av elde/slitasje og manglende vedlikehold. Påkostninger må påregnes. Det registreres løse kabler og ufagmessig el-installasjoner. Pga mye løsøre og gjenstander var ikke alle flater tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting.

## 6.29 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Elverum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1211240465	
<b>Selger 1 navn</b>	
Akil Mohamad Hasn	
<b>Gateadresse</b>	
Lensmannssvingen 31	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
KOPPANG	2480
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1211240465

## 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: AMH

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Gulvvarmekabel, Koppang Elselskap, isolasjon, RR byggfirma, fliser og maling, jeg gjorde jobben.
Arbeid utført av	RR bygg As

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

Beskrivelse	RR bygg AS
-------------	------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Da jeg kjøpte huset var det vann i kjelleren -I april gravde vi bak i huset og drenere og siden har fukten forsvunnet helt.
-------------	---

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	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	I august bygde jeg ny terrasse

- 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.

Document reference: 1211240465

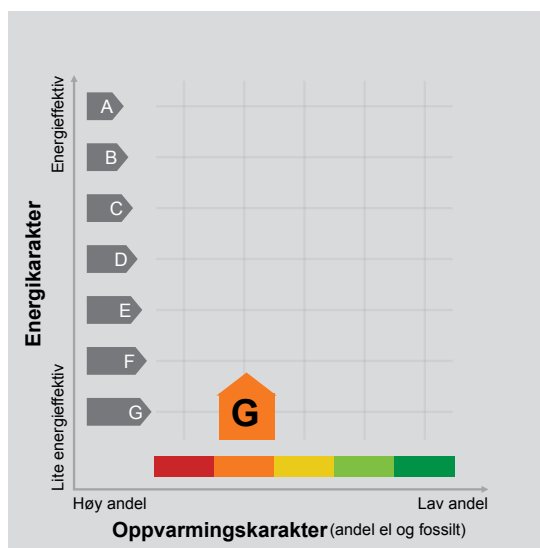
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
AKIL HASN	856577a9ddb0079c87bcb3 1138411f440a0c6809	06.01.2025 12:29:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240465

- 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	Lensmannssvingen 31
Postnummer	2480
Sted	KOPPANG
Kommunenavn	Stor-Elvdal
Gårdsnummer	19
Bruksnummer	182
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	194456379
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-57434
Dato	05.12.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Etterisolering av yttervegg
- Montere automatikk på utebelysning

- Slå el.apparater helt av
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1908
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	218
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Ved
<b>Ventilasjon</b>	Annen/Ukjent ventilasjon





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 3: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

### Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

### Tiltak 5: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 9: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Brukertiltak

### Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### **Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### **Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### **Tiltak 13: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### **Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### **Tiltak 15: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### **Tiltak 16: Tiltak utendørs**

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### **Tiltak 18: Reduserer innnetemperaturen**

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tiltak 19: Bruk varmtvann fornuftig**

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### **Tiltak 20: Luft kort og effektivt**

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

# Nabolagsprofil

Lensmannssvingen 31 - Nabolaget Koppang - vurdert av 16 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Koppang torg 10 min   
Linje 180, 853, 860, 999 0.7 km

Koppang stasjon 15 min   
Linje R60 1.1 km

## Skoler

Koppang skole (1-7 kl.) 15 min   
97 elever, 7 klasser 1.1 km

Stor-Elvdal ungdomsskole (8-10 kl.) 15 min   
55 elever, 5 klasser 1.1 km

## Ladepunkt for el-bil

Koppang Senteret 8 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

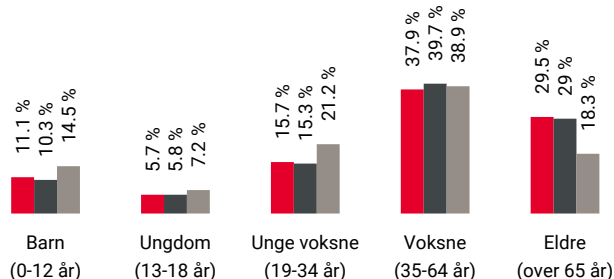
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Koppang	1 082	630
Stor-Elvdal kommune	2 318	1 822
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Koppang barnehage (1-5 år) 16 min   
26 barn 1.2 km


Stor-Elvdal naturbarnehage (1-5 år) 22 min   
24 barn 1.6 km


## Dagligvare

Coop Prix Koppang 8 min   
PostNord 0.6 km


Kiwi Koppang 14 min

## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 95/100

 **Gateparkering**  
Lett 94/100

 **Trafikk**  
Lite trafikk 89/100

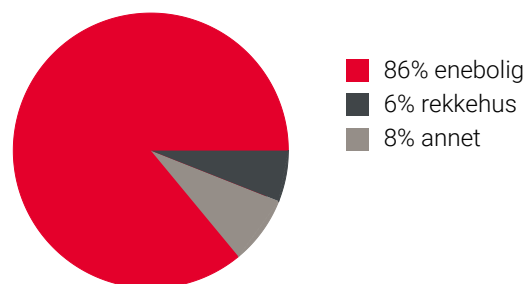
## Sport

 **Storstua Idrettshall** 12 min   
Aktivitetshall 0.9 km

 **Koppang ballbane** 12 min   
Fotball 0.9 km



 **Koppang Treningssenter** 11 min 

## Boligmasse

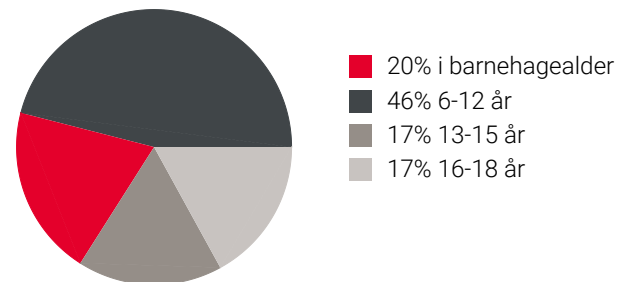


## Varer/Tjenester

 Boots apotek Koppang 10 min 

 Koppang Vinmonopol 8 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

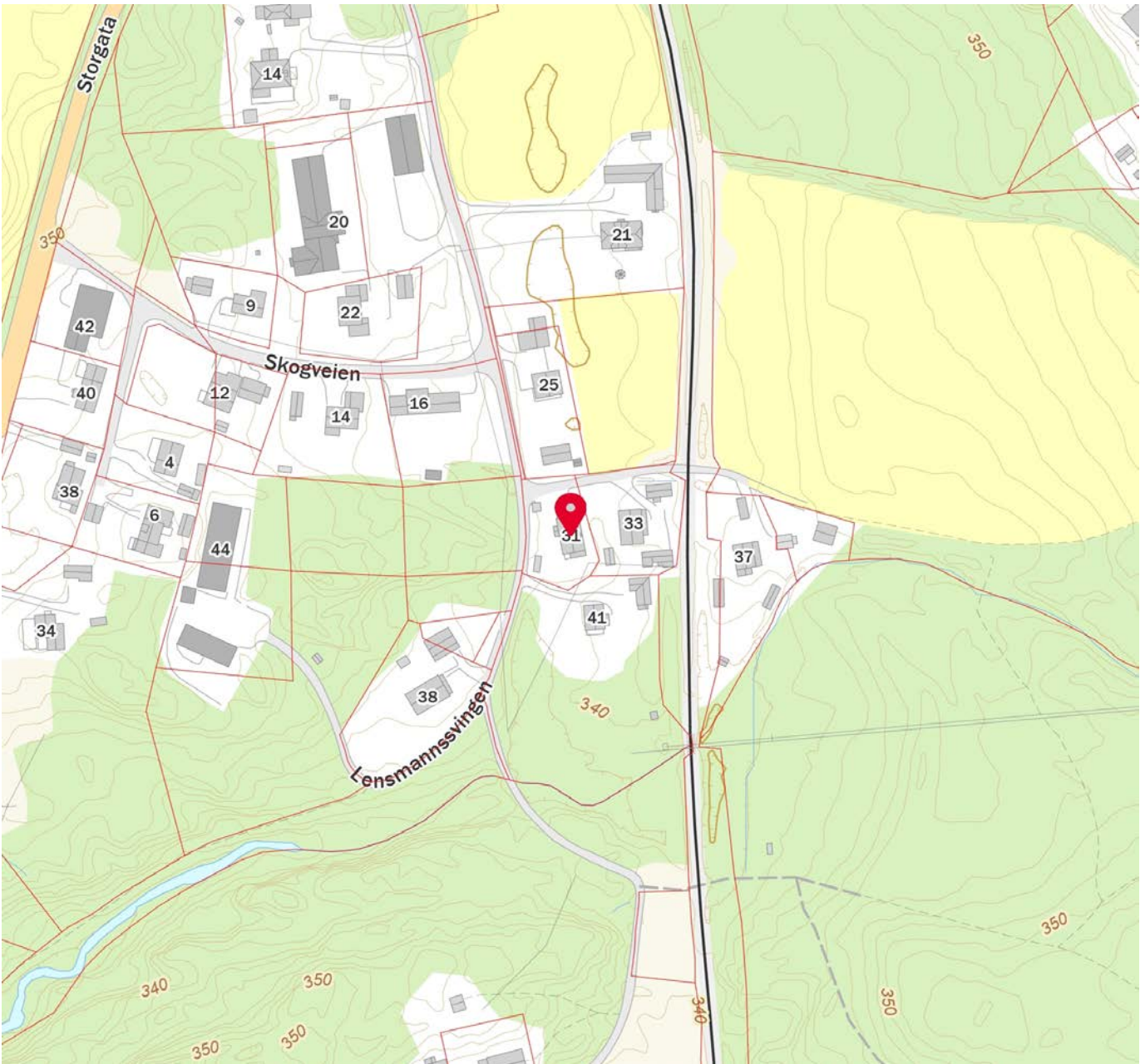
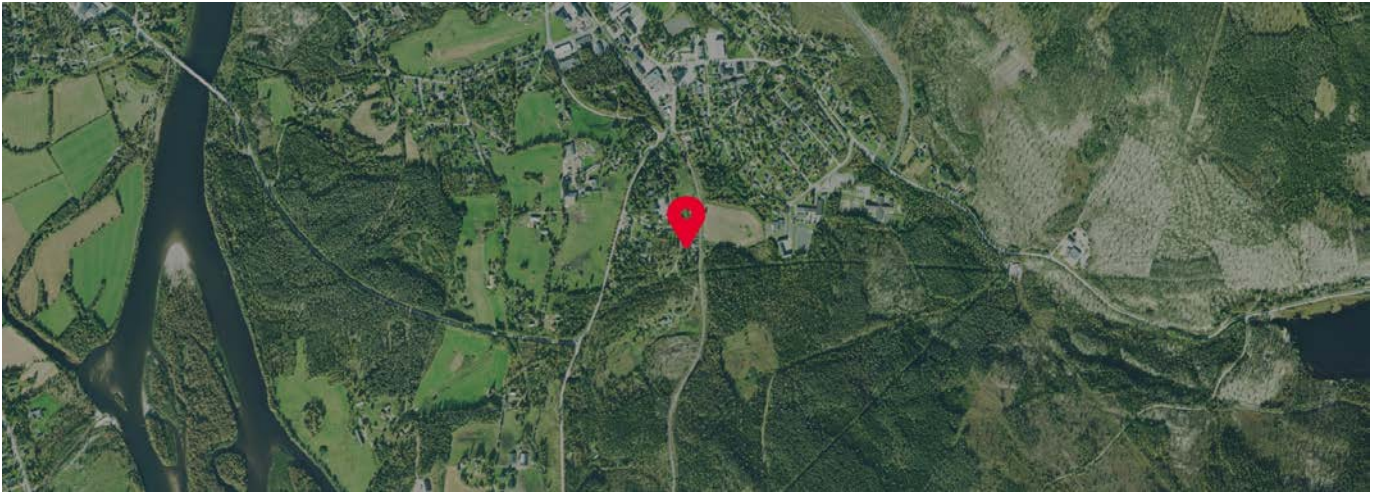


0% 53%

 Koppang  
 Stor-Elvdal kommune  
 Norge

## Sivilstand

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



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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

Rett 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](http://help.no)

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



Rett skal være rett. For alle.



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

### **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er 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 boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. 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:** Lensmannssvingen 31  
2480 KOPPANG

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Simen Unneberg

**Telefon:** 902 79 704  
**E-post:** simen.unneberg@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