



aktiv.

Moraveien 12, 2480 KOPPANG

**Stor og solrik eiendom med
sentral beliggenhet. Innholdsrik
enebolig og dobbelgarasje. Utsikt!**



Eiendomsmegler

Åste Christine Gjermunds

Mobil 941 78 482

E-post aste.gjermunds@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2405 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 1 650 000,-
Omkostn.: Kr 60 390,-
Total ink omk.: Kr 1 710 390,-
Selger: Stine Karlsen Oconnor

Boligtype: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1975
BRA/P-rom: 209/188 m²
Tomtstr.: 3319.5 m²
Gnr./bnr. 19/1309
Oppdragsnr.: 1211230380

Ditt nye hjem?

Velkommen til Koppang og Moraveien 12!

En stor eiendom på ca. 3 320m² med pent opparbeidet hage og gode solforhold. Eiendommen er bebygd med en innholdsrik enebolig over to plan og en dobbelgarasje på 44m² som består av garasje, bod og loft. Boligen har inngang i begge etasjer og inneholder bla. 2 stuer, 4 soverom, 2 bad, ekstra toalettrom, badstue og vaskerom. Boligen er velholdt, men har behov for modernisering/oppussing for å tilfredsstille dagens krav til standard. Hagen er solrik og pent opparbeidet med plen, prydbusker, bed, bær og et drivhus.

Boligen ligger fint til i et etablert boligområde sentralt på Koppang med gangavstand til barnehage, barneskole og ungdomsskole. Det er kun noen hundre meter til sentrum med alle nødvendige fasiliteter. Utenfor boligfeltet er det fine turmuligheter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	17
Plantegninger	32
Tilstandsrapport	35
Egenerklæringsskjema	88
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 188 m²

BRA: 209 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 3 319,5m². Delvis skrånet tomt. Innkjøring asfaltert med støttemur oppført med steinheller. Uteområdet er pent opparbeidet med plen, prydbusker, bed og bær. Det er også et drivhus i hagen.

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

Boligen ligger fint til i et etablert boligområde sentralt på Koppang med gangavstand til barnehage, barneskole og ungdomsskole. Det er kun noen hundre meter til sentrum med fasiliteter som butikker, spisesteder, bank, apotek, Vinmonopol, bibliotek, kino, treningssenter med mer. Det er videre ca. 1 km til togstasjonen og Koppang stadion. Utenfor boligfeltet er det fine turmuligheter sommer som vinter. Det er ca. 3 mil til Renåfjellet Alpinsenter, ca. 6 mil til Rena, og ca. 9 mil til Elverum.

Bygningssakkyndig

Syversrud Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig over 2 plan med byggeår ca. 1975. Boligen er oppført med støpt grunnmur. Fundamenter ligger under bakkenivå og kan ikke kontrolleres. Støpt kjellergulv. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk antatt isolert med mineralull og utvendig kledd med stående trepanel. Etasjeskillere er trebjelkelag, ukjent isolasjon. Takkonstruksjon i tre, konstruksjonen er oppbygd med w-takstoler, bordet undertak, tekking med takstein. Loft isolert med mineralull med adkomst via luke i himling på soverom, nedfellbar stige, lys installert på loft. Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Heltre ytterdør. Ytterdør med sidefelt i glass. Vinduer med 2-lags glass, produksjonsår 1975 - 1993. Flere vinduer uten datostempling. Terrassedør med 3 lags glass, produksjonsår 1981. Ildsted er tilknyttet leca pipe. Helbeslått pipe og luftehatter. Takrenner og nedløpsrør av aluminium. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Dobbelgarasje oppført med støpt gulv, støpt ringmur og vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Innvendig luke med adkomst til loft. Taket har saltaksform tekket med takstein. Garasje med lys og strøm.

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

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (vesentlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Drenering: Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Etableringsåret legges til grunn for tilstandsgraden, samt inspeksjon og fuktsøk i tilgjengelige overflater under bakkenivå. Det registreres stedvis bruk av grunnmursplast. Det registreres manglende bruk av grunnmursplast. Det registreres salt/kalkutsalg på innvendig grunnmursflater. Det registreres manglende toppliste. For videre omtale se "rom under terreng".

* Grunnmur og fundament: Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng. Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren. 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. Grunnmuren er en Multimur (støpt betong med innvendig isolert element). På bakgrunn av dette vil innvendig grunnmur ikke være synlig, og eventuelle riss/sprekker i grunnmur vil ikke la seg påvise. For videre omtale se punkt "Rom under terreng".

* Støttemur: Det registreres sprekker/skader i støttemur. Skader kan ha flere årsaker som for eksempel belastninger og setninger. Det er fare for en ytterligere negativ utvikling. For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.

* Rom under terreng: Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i stue. Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur pga at denne hindrer uttørking ved eventuell lekkasje. 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. Ventilering av rom med spalteventiler i vindu. Bedre ventilering bør etableres. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

* Vinduer og dører: Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Flere vindu lot seg nesten ikke åpne. Vinduer med noe justeringsbehov. Justeringer/smøring anbefales.

* Yttervegger: Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

* Taktekking: Det er observert rustdannelse på beslag. Det er påvist avvik ved beslagsløsninger. Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Det registreres knekt takstein. Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen. Påviste skader må utbedres.

* Etasjeskille og gulv på grunn: Det registreres stedvis knirk. Det registreres små sprekker mellom gulvlist og gulv. Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell parkett legges. Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.

* Toalettrom: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft for optimal ventilerings. TG 2 på grunn av alder og manglende ventilasjon.

* Avløpsrør: Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

* Vannledninger: Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Deler av vannrør er skjulte og ikke mulig å kontrollere. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. TG2 på grunn av alder. Ingen avvik eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

* Elektrisk: Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El- anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

- * Varmtvannsbereder: Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
- * Ventilasjon: Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering. Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.
- * Våtrom: Bad 1.etasje: Overflater: Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling. Vindu er plassert i våtsone, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.
- * Våtrom: Bad 1.etasje: Membran, tettesjikt og sluk: Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. 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.
- * Våtrom: Bad 1.etasje: Sanitærutstyr: TG 2 på grunn av alder og slitasje.
- * Våtrom: Bad 1.etasje: Ventilasjon: Det anbefales å etablere mekanisk vifte og tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
- * Våtrom: Bad kjeller: Overflater: Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Fuger ved underkant av plater mangler stedvis, måler høye fuktverdier på plater i dusjsone. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. Oppgradering av våtrommet må påregnes på sikt på grunn av alder og gjenværende brukstid.
- * Våtrom: Bad kjeller: Membran, tettesjikt og sluk: Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Sluk må rengjøres. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
- * Våtrom: Bad kjeller: Sanitærutstyr: TG 2 på grunn av alder og gjenværende brukstid.
- * Våtrom: Bad kjeller: Ventilasjon: Det anbefales å etablere tilluft og mekanisk vifte for

å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

* Våtrom: Bad kjeller: Fukt: Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen fukt i plater.

* Våtrom: Vaskerom: Overflater: TG 2 på grunn av alder og gjenværende brukstid. Det registreres riss / sprekker i overflater.

* Våtrom: Vaskerom: Membran, tettesjikt og sluk: Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

* Våtrom: Vaskerom: Sanitærutstyr: TG2 på grunn av alder og gjenværende brukstid på utstyr.

* Våtrom: Vaskerom: Ventilasjon: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

* Våtrom: Vaskerom: Fukt: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt.

* Øvrig: Innvendige overflater: Overflater med oppgraderingsbehov. Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

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

* Balkong, terrasse, platting: Rekkverket blir målt til 80 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Det er ikke etablert rekkverk ved utgang fra stue. Rekkverk må monteres iht. krav. Overflatebehandling må påregnes.

* Renner og nedløp: Det registreres sprekker og skader i takrenner. Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng. En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

* Kjøkken: Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Over og underslag. Laminerte benkeplater. Benkebeslag kum uten etablert avrenningsfelt. 1-greps blandebatteri med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert. Plass for kjøl- og fryseskap. Frittstående oppvaskmaskin, stekovn. Komfyrvakt ikke etablert. Ventilator med mekanisk vifte. Det registreres fukt/skader i skap under vask og sokkel. Kjøkkeninnredningen har skader. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

* Kjøkken: Avtrekk: Filter mangler på avtrekk. Viste anbefales utskiftet.

* Trapp: Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspirer slik at

åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Innhold

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Vindfang, gang, stue med utgang til balkong, spisestue, kjøkken, 2 soverom hvorav det ene med utgang til balkong, bad, wc og bod.

Underetasje: Vindfang, gang, stue, 2 soverom, bad, badstue, vaskerom og 2 boder.

Eiendommen er også bebygd med en dobbelgarasje på 44m² som består av garasje og bod.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber.

Parkering

I dobbelgarasje eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Diverse

Feiing ble utført siste gang den 31.03.2020. Tilsyn ble sist gang utført den 05.03.2013, uten pålegg om utbedringer. Merknader: Besøk for feiing og tilsyn i 2023, ikke utført. 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 1998, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år og kontroll kunne ha vært forventet i 2018.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Luft-til-luft varmepumpe montert på vegg i spisestuen. Vedfyring med vedovn og peis i stuen i 1. etasje, samt peis i stuen i underetasjen. Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme i gang og kjellerstue i underetasjen og på badet i 1. etasje.

Energikarakter

E

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Info kommunale avgifter

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

- * Abonnementsgebyr vann: Kr. 1 000,-
- * A konto vann (grunnlag: 15 kubikk): Kr. 348,56,-
- * Abonnementsgebyr avløp: Kr. 1 237,50,-
- * A konto avløp (grunnlag: 15 kubikk): Kr. 496,69,-
- * Målerleie: Kr. 220,-

* Renovasjon mini: Kr. 3 643,75,-

* Eiendomsskatt: Kr. 5 429,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler (kr. 23,24,- per kubikk for vann og kr. 33,11,- per kubikk for avløp). Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres og faktureres av Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi primær

Kr 484 907,- per 31.12.2021.

Formuesverdi sekundær

Kr 1 745 664,- per 31.12.2021.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 19, bruksnummer 1309 i Stor-Elvdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg bolig i 1977.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for dobbelgarasje. 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 både på eneboligen og garasjen. Innholdet i disse synes å være i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Koppang sentrum sør" fra 2013. Reguleringsformål for eiendommen er frittliggende småhusbebyggelse (2 922 og 80) og kjøreveg (318).

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Stor-Elvdal kommune 2003-2015 og kommunedelplan for Koppang 2003-2015, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til område unntatt for rettsvirkning.

Adgang til utleie

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt, men i og med at eiendommen er større enn 2 daa, må kjøper fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake 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

1 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

41 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 650 000,00))

60 390,- (Omkostninger totalt)

1 710 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 60 390,-

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 tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Dødsbo

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

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 2,5% av salgssummen, minimum kr 49.000,-. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), markeds pakke (kr 12.900,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 10.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig og ansvarlig megler

Åste Christine Gjermunds
Eiendomsmegler

aste.gjermunds@aktiv.no
Tlf: 941 78 482

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

Salgsoppgavedato
31.08.2023



Velkommen til Koppang og Moraveien 12!



En stor eiendom på ca. 3 320m² med pent opparbeidet hage og gode solforhold. Hagen er solrik og pent opparbeidet med plen, prydbusker, bed, bær og et drivhus.



Eiendommen er bebygd med en innholdsrik enebolig over to plan og en dobbelgarasje på 44m² som består av garasje, bod og loft.



Boligen har inngang i begge etasjer og inneholder bla. 2 stuer, 4 soverom, 2 bad, ekstra toalettrom, badstue og vaskerom.



Du ønskes velkommen inn i boligens 1. etasje i et lyst og praktisk vindfang. Boligen er velholdt, men har behov for modernisering/oppussing for å tilfredsstille dagens krav til standard.



Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med lys og åpner opp for den naturskjønne utsikten.



I stuen har du både vedovn og en koselig murt peis som bidrar til god varme og ekstra hygge på kalde høst- og vinterdager.



Fra stuen har du utgang til en overbygget balkong mot nordvest.



Fra stuen har du doble dører inn til spisstuen som ligger i en fin og sosial åpen løsning med kjøkkenet.



I spisstuen er det montert luft-til-luft varmpumpe som sørger for en god og jevn varme på vinterstid.



Eldre kjøkkeninnredning fra Sigdal med behov for modernisering.



Romslig kjøkken med god skap- og benkeplass.



Boligen inneholder totalt 4 soverom, 2 i hver etasje.



Hovedsoverommet som ligger i 1. etasje har teppegulv og god oppbevaringsplass i flere garderober.



Fra hovedsoverommet har du utgang til en overbygget og solrik balkong.



Beliggenheten i høyden og mot sydvest sørger for gode solforhold og fint utsyn.



Soverom 2 ligger vegg-i-vegg med hovedsoverommet i 1. etasje.



I tilknytning til soverommene i 1. etg har du et flislagt bad med gulvvarme som ble pusset opp i ca. 2000.



Vegg-i-vegg med baderommet i 1. etasje har du et praktisk ekstra toalettrom.



Baderomsinnredning med heldekkende servant, speil med belysning og vegghengte skap over.



Gang/trapperom med adkomst til 2 soverom, bad, toalettrom og en praktisk bod med oppbevaringsplass.



Underetasjen har egen inngang til vindfang. Både vindfang og stuen har flislagt gulv med gulvvarme.



Stuen i underetasjen har også en koselig peis som både gir god varme og bidrar til hygge.



Soverom 3 som ligger i underetasjen er et stort og lyst rom.



På soverommet har du god plass til stor dobbeltseng med tilhørende nattbord og oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Soverom 4 ligger også i underetasjen og har god oppbevaringsplass i flere garderobeskap.



Baderommet i underetasjen har vinylbelegg på gulv og våtromsplater på veggene.



Fra baderommet i underetasjen har du adkomst til badstue. Det er også et stort vaskerom i underetasjen.

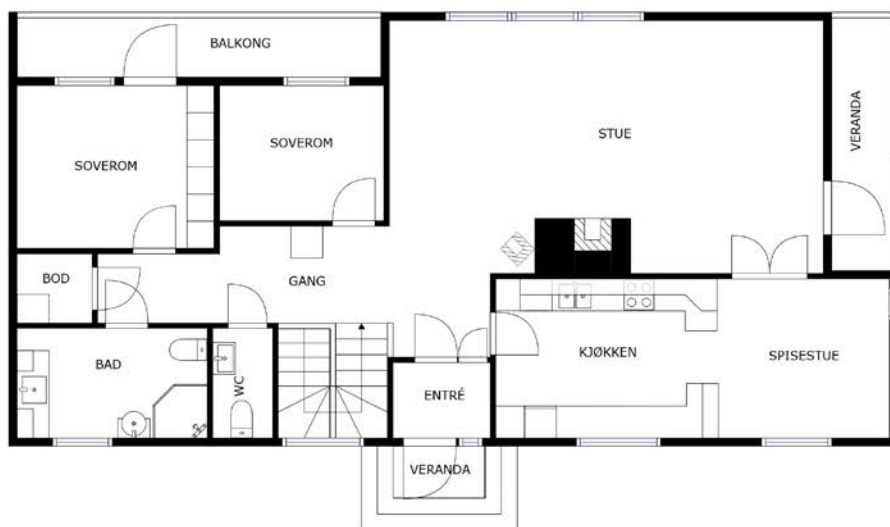


Utenfor boligen har du en stor og solrik uteplass mot sydvest.



Her har du god plass til ulike sittegrupper etter eget ønske og behov. En fin plass for lange og late sommerdager!

2. ETASJE



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

INVISIO

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

1. ETASJE



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

INVISIO

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

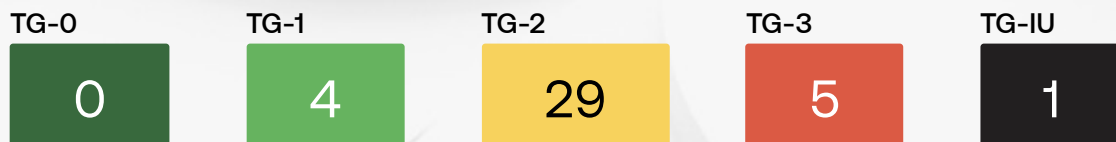
Vedlegg

Moraveien 12 2480 KOPPANG

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1975
Areal (BRA): 209 m²

Samlet vurdering



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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige 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.

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.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig 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/8447>

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverket blir målt til 80 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Det er ikke etablert rekkverk ved utgang fra stue.

Rekkverk må monteres iht. krav.

Overflatebehandling må påregnes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres sprekker og skader i takrenner.

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Over og underslag. Laminerte benkeplater. Benkebeslag kum uten etablert avrenningsfelt. 1-greps blandebatteri med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert. Plass for kjø- og fryseskap. Frittstående oppvaskmaskin, stekovn. Komfyrvakt ikke etablert. Ventilator med mekanisk vifte.

Det registreres fukt/skader i skap under vask og sokkel.

Kjøkkeninnredningen har skader.

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Oppsummering av avtrekk

Filter mangler på avtrekk.

Viste anbefales utskiftet.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Trapp

Oppsummering

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

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Etableringsåret legges til grunn for tilstandsgraden, samt inspeksjon og fuktsøk i tilgjengelige overflater under bakkenivå.

Det registreres stedvis bruk av grunnmursplast.

Det registreres manglende bruk av grunnmursplast.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Det registreres manglende topplis.

For videre omtale se "rom under terreng"

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

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.

Grunnmuren er en Multimur (støpt betong med innvendig isolert element). På bakgrunn av dette vil innvendig grunnmur ikke være synlig, og eventuelle riss/sprekker i grunnmur vil ikke la seg påvise. For videre omtale se punkt "Rom under terreng".

Støttemur

Oppsummering

Det registreres sprekker/skader i støttemur. Skader kan ha flere årsaker som for eksempel belastninger og setninger. Det er fare for en ytterligere negativ utvikling..

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i stue.

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur pga at denne hindrer uttørring ved eventuell lekkasje.

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.

Ventilering av rom med spalteventiler i vindu. Bedre ventilering bør etableres.

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

Vinduer og dører

Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Flere vindu lot seg nesten ikke åpne. Vinduer med noe justeringsbehov.

Justeringer/smøring anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Taktekking

Oppsummering

Det er observert rustdannelse på beslag.

Det er påvist avvik ved beslagsløsninger.

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Det registreres knekt takstein.

Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen.

Påviste skader må utbedres.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres stedvis knirk.

Det registreres små sprekker mellom gulvlist og gulv.

Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell parkett legges.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Toalettrom

Oppsummering

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft for optimal ventilering.

TG 2 på grunn av alder og manglende ventilasjon.

Avløpsrør

Oppsummering

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Deler av vannrør er skjulte og ikke mulig å kontrollere.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

TG2 på grunn av alder.

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

Elektrisk

Oppsummering

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

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

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

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

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

Våtrom: Bad 1.etasje

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adgang for måling.

Vindu er plassert i våtsone, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut.

Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

Det registreres "bom" i gulvfliis (mangelfull heft mot underlag).

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

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.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG 2 på grunn av alder og slitasje.

Oppsummering av ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk vifte og tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Våtrom: Bad kjeller

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Fuger ved underkant av plater mangler stedvis, måler høye fuktverdier på plater i dusjsone.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppgradering av våtrommet må påregnes på sikt på grunn av alder og gjenværende brukstid.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sluk må rengjøres. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG 2 på grunn av alder og gjenværende brukstid.

Oppsummering av ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft og mekanisk vifte for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Oppsummering av fukt

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen fukt i plater.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

TG 2 på grunn av alder og gjenværende brukstid.

Det registreres riss / sprekker i overflater.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2 på grunn av alder og gjenværende brukstid på utstyr.

Oppsummering av ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

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

Oppsummering av fukt

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Overflater med oppgraderingsbehov.

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

Bygningsdeler med TG-IU

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

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 feievesen.

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.8.2023

Rapportdato
29.8.2023

Hjemmelshavere

Navn: **Per Finn Karlsen (dødsbo)**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Befart boligen alene.**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Dette er et dødsbo. Det er ikke levert egenerklæringsskjema.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Vegard Syversrud** Telefon: **41544653**
Firma: **Syversrud Takst AS** Dato: **29.8.2023**
Adresse: **Forstmester mejdells veg 32A,** Epost: **Vegard@syversrudtakst.no**
2407 Elverum



Om bygningssakkyndig:

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. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. 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.

Informasjon om boligen

Adresse: **Moraveien 12, 2480 Koppang**

Kommunenr:	3423	Gårdsnr:	19	Bruksnr:	1309	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1975						
Boligtype:	Enebolig						

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Enebolig over 2 plan med byggeår ca. 1975. Boligen er oppført med støpt grunnmur.

Fundamenter ligger under bakkenivå og kan ikke kontrolleres. Støpt kjellergulv. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk antatt isolert med mineralull og utvendig kledd med stående trepanel. Etasjeskillere er trebjelkelag, ukjent isolasjon. Takkonstruksjon i tre, konstruksjonen er oppbygd med w-takstoler, bordet undertak, teking med takstein. Loft isolert med mineralull med adkomst via luke i himling på soverom, nedfellbar stige, lys installert på loft. Vinduer i tre med 2-lags isolerglass. Heltre ytterdør. Ytterdør med sidefelt i glass. Vinduer med 2-lags glass, produksjonsår 1975 - 1993. Flere vinduer uten datostempling. Terrassedør med 3 lags glass, produksjonsår 1981. Ildsted er tilknyttet leca pipe. Helbeslått pipe og luftehatter. Takrenner og nedløpsrør av aluminium.

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

TOMT

Selveier tomt på 3319,5 m2, areal innhentet fra eiendomsverdi.no. Delvis skrånet tomt. Innkjøring asfaltert med støttemur oppført med steinheller. Uteområdet er opparbeidet med plen og prydbusker. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

PARKERING

Parkering i dobbel garasje og på oppstillingsplass.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av parkett, vegg til vegg tette, fliser og vinylbelegg.

Vegg: Overflater bestående av trepanel, malte plater og strietapet.

Tak: Overflater bestående av folierte takess plater og panel.

Overflater med behov for vedlikehold og oppgraderinger.

OPPVARMING

Oppvarming via vedfyring, varmepumpe og panelovner.

VENTILASJON

Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.

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 Byggforskserien 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.

Betraktningene 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
- Tappearmaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannbereder: 15-30 år.

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

Bilde av boligen



5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	111	109	2	Gang, stue, spisestue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, bad, wc og gang.	Bod
U. etasje	98	79	19	Vindfang, gang, vaskerom, soverom 1, soverom 2, stue, bad, og badstue.	Bod 1 og bod 2.
Totalt	209	188	21		

Øvrige arealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Garasje	44	0	44		Garasje og bod
Totalt	44	0	44		

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.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

TG-2



Stedvis synlig knotteplast mot grunnmur.



Taknedløp antatt ført til drenering under bakken.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

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)? Nei

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Nei

Oppsummering av drenering

Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Etableringsåret legges til grunn for tilstandsgraden, samt inspeksjon og fuktsøk i tilgjengelige overflater under bakkenivå.

Det registreres stedvis bruk av grunnmursplast.

Det registreres manglende bruk av grunnmursplast.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Det registreres manglende topplst.

For videre omtale se "rom under terreng"



Viser bruk av knotteplast.



Fuktmåling viser fukt i innvendige overflater på grunnmur.



Det registreres fuktighet og salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater i bod kjeller.

6.2 Grunnmur og fundament

TG-2



Grunnmuren har sprekkdannelser.

Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller

Lettklinker (lecastein eller lign)

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

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.

Grunnmuren er en Multimur (støpt betong med innvendig isolert element). På bakgrunn av dette vil innvendig grunnmur ikke være synlig, og eventuelle riss/sprekker i grunnmur vil ikke la seg påvise. For videre omtale se punkt "Rom under terreng".



Grunnmuren har sprekkdannelser.



Viser sprekkdannelser innvendig.

6.3 Støttemur

TG-2



Sprekkdannelser i støttemur.

Beskrivelse

Støttemur oppført i Stein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Nei

Oppsummering av støttemur

Det registreres sprekker/skader i støttemur. Skader kan ha flere årsaker som for eksempel belastninger og setninger. Det er fare for en ytterligere negativ utvikling..

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.



Viser støttemur.

6.4 Rom under terreng

TG-2



Hulltaking og fuktsøk foretatt i utlektet yttervegg.



Forhøyde målinger mot fliser i gang. Ukjent bruk av fuktsikring mot grunn.

Type rom under terreng

Innredet

Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boder.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ukjent

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i stue.

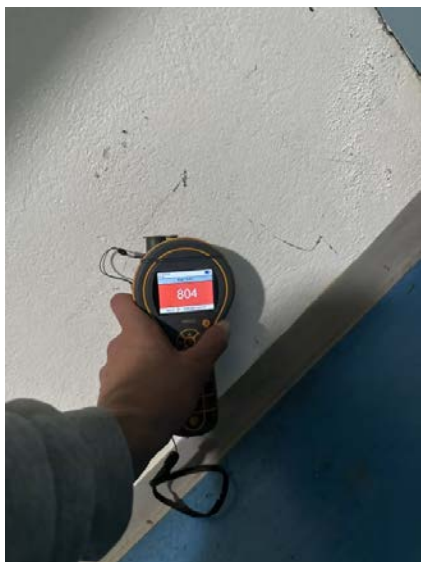
Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur pga at denne hindrer uttørring ved eventuell lekkasje.

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.

Ventilering av rom med spalteventiler i vindu. Bedre ventilering bør etableres.

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



Viser forhøyde målinger mot grunnmur på vaskerom.



Det registreres fuktighet og salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater i bod kjeller.



Overbygget balkong. Rekkverk mangler stedvis.



Viser balkong med adkomst fra soverom.

Type	Balkong
Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.	
Balkong med adkomst fra soverom er oppheng på husveggen.	
Balkong med adkomst fra soverom er oppført i normalt gode materialer men bærer preg av elde og slitasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattning	
Rekkverket blir målt til 80 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.	
Det er ikke etablert rekkverk ved utgang fra stue.	
Rekkverk må monteres iht. krav.	
Overflatebehandling må påregnes.	
Utbedringskostnader	Under 10 000



Deler av terrassebord har løsnet.



Rekkverk med vedlikeholdsbehov.

6.6 Vinduer og dører

TG-2



Vis ytterdør. Ytterdør med justeringsbehov.



Viser ytterdør med adkomst til kjeller.

Beskrivelse

Heltre ytterdør.

Ytterdør med sidefelt i glass.

Vinduer med 2-lags glass, produksjonsår 1975 - 1993. Flere vinduer uten datostempling.

Terrassedør med 3 lags glass, produksjonsår 1981.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Flere vindu lot seg nesten ikke åpne. Vinduer med noe justeringsbehov.

Justeringer/smøring anbefales.



Manglende tetningslister i vindu.



Viser defekt tettelist ved balkongdør.



Viser balkongdør med glassfelt.

6.7 Yttervegger

TG-2



Viser manglende musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Type fasade Murpuss, Bordkledning, Liggende kledning, Stående kledning

Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk isolert med mineralull og utvendig kledd med liggende og stående trepanel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen? Nei

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

Oppsummering av yttervegger

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1



Muselort påvist rundt pipe på loft. Anbefales ytterligere undersøkelser tiltak. Det er registrert manglende bruk av musetetting ved veggkonstruksjon.



Viser fuktskjolder rundt gjennomføring. Tørt på befaringen.

Type loft

Kaldtloft

Loft med adkomst via luke med skyvestige.

Konstruksjonen er oppbygd med w-takstoler.

Loft isolert med isolasjonsmatter.

Deler av gulv kledd med trebord.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

Spor etter skadedyr er registrert rundt pipe.

Fuktskjolder rundt gjennomføringer bør holdes under oppsyn.



Viser loft.

6.9 Renner og nedløp

TG-3



Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

Type	Metall
------	--------

Takrenner og nedløpsrør av metall.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
---	--------

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
---	----

Oppsummering av renner og nedløp

Det registreres sprekker og skader i takrenner.

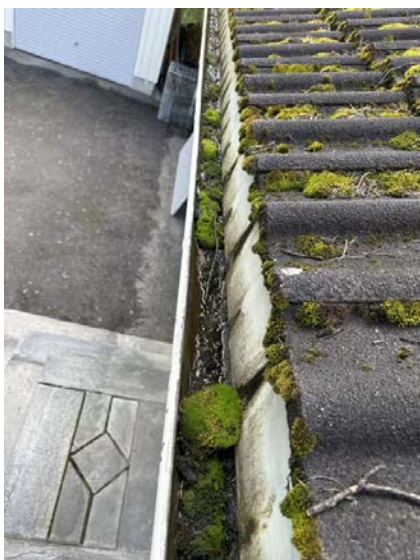
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Utbedringskostnader	Under 10 000
---------------------	--------------



Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.



Takrenner må renses.



Vise bulker på nedløpsrør.

6.10 Takkonstruksjon

TG-1

Takkonstruksjon

Valmet tak

Inspisert fra

På tak

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonssvikt med behov for tiltak.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

6.11 Taktekking

TG-2



Viser rustdannelser/ oppsprekking på beslag.



Store deler av taket er mosegrodd. Tak med behov for rengjøring.

Type tekking

Takstein

Inspisert fra

På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Dette er et dødsbo, det er ukjent alder på taktekkingen.

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?

Ja

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

Ja

Oppsummering av taktekking

Det er observert rustdannelse på beslag.

Det er påvist avvik ved beslagsløsninger.

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Det registreres knekt takstein.

Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen.

Påviste skader må utbedres.



Viser knækt hjørne på takstein.

6.12 Utstyr på tak

TG-1



Viser takstige.

Er det krav til snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Nei

Oppsummering av utstyr på tak

Ingen avvik eller skader ble registrert.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Type

Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

Det registreres stedvis knirk.

Det registreres små sprekker mellom gulvlist og gulv.

Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell parkett legges.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

6.14 Ildsted/Skorstein

TG-IU



Viser beslagløsning rundt pipe.

Type pipe

Element

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn, Peis

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?

Nei

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

Ja

Skorstein over tak er inspisert fra:

Fra taket

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Nei

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

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

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 feievesen.

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.



Regnskjerm mangler. Regnvann renner ned i pipeløp.



Vis ildsted i stue.



Viser peis i stue.



Jøtul kombiovn i kjeller.



Sotluke i kjeller i bod. Påvist sotvann fra luke, dette kan tyde på kondensering eller manglende regnskjerm.



Viser sotluke plassert i bod.

6.15 Kjøkken



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.



Viser kjøkkeninnredning.

Overflater og innredning

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

Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-3

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Over og underslag. Laminerte benkeplater. Benkebeslag kum uten etablert avrenningsfelt. 1-greps blandebatteri med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert. Plass for kjø- og fryseskap. Frittstående oppvaskmaskin, stekovn. Komfyrvakt ikke etablert. Ventilator med mekanisk vifte.

Det registreres fukt/skader i skap under vask og sokkel.

Kjøkkeninnredningen har skader.

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Utbedringskostnader overflater og innredning

10 000 - 50 000

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Ventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut av vegg mot fri.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-3

Filter mangler på avtrekk.

Viste anbefales utskiftet.

Utbedringskostnader avtrekk

Under 10 000



Viser fuktskader på skrog.



Vifte med mekanisk avtrekk, avtrekk ført ut mot fri.



Vifte mangler filter.



Målt forhøyde fuktverdier i sokkel. Sokkel er fast og begrenser besiktigelsen. Anbefaler videre undersøkelser.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
--	------------------

Godkjente byggetegninger er ikke fremlagt.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
--	-----

Ikke kontrollert. Byggegodkjente tegninger må fremlegges.

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
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, er ikke fullstendig kontrollert.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Toalettrom

TG-2



Viser toalettrom i 2.etasje.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisteer?	Nei
Oppsummering av toalettrom Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft for optimal ventilering. TG 2 på grunn av alder og manglende ventilasjon.	

6.18 Trapp

TG-3

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Teppe i trinn.	
Rekkverk og håndløper i treverk.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp

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

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.19 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ja

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Ja

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

Ja

Oppsummering av avløpsrør

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

6.20 Vannledninger

TG-2



Viser vanninntak, stoppekran og vannmåler på vaskerom.



Irring på koblinger.

Type anlegg

Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

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

Ja

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

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Deler av vannrør er skjulte og ikke mulig å kontrollere.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

TG2 på grunn av alder.

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

6.21 Elektrisk

TG-2



Viser hovedinntak og måler.



Viser vegghengt sikringsskap plasser i kjellerbod.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Skrusikringer

Type anlegg

Skjult

Åpent og skjult elektrisk anlegg. Inntak via jordkabel. 63A hovedsikring.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Ikke besvart

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

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

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

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

6.22 Varmtvannsbereder

TG-2

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1995	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.23 Ventilasjon

TG-2

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.	
Oppsummering av ventilasjon	
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.	
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.	
Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.	



Viser slukløsning.



Viser gulvstående toalett, dusjkabinett og skap med heldekkende servant.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Ingen opplysninger om endringer etter byggeår.

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?

Nei

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

Ja

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

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Ja

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

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adgang for måling.

Vindu er plassert i våtsone, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut.

Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast



Viser baderomsinnredning.



Ikke tilfredstillende oppbrett av membran/ mansjetter rundt rørgjennomføringer.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Ja

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?

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

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.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med et dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, klosett og rommet har naturlig avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

TG 2 på grunn av alder og slitasje.

Ventilasjon

Type ventilerings

Naturlig

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det anbefales å etablere mekanisk vifte og tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Fuktmåling



Avløpsrør er ikke festet. Lekkasje.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

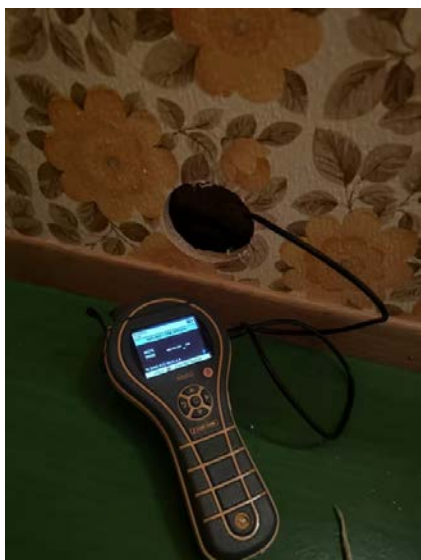
Måling i vegg viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.



Viser hulltaking fra toalettrom mot våtsonen.

6.25 Våtrom: Bad kjeller



Viser manglende mansjetter/oppbrett rundt rørgjennomføringer.



Manglende fuger i nedkant av baderomsplater gir fuktopptrekk i plater.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vinylbelegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
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?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.	
Fuger ved underkant av plater mangler stedvis, måler høye fuktverdier på plater i dusjsone.	
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.	
Oppgradering av våtrommet må påregnes på sikt på grunn av alder og gjenværende brukstid.	

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?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja



Viser fuktskadede baderomsplater, plater trekker fukt i underkant.



Viser baderom i kjeller.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sluk må rengjøres. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert en servant, klosett og dusjgarnityr.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

TG 2 på grunn av alder og gjenværende brukstid.

Ventilasjon

Type ventiler

Naturlig

Etablert lufteluke i yttervegg.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det anbefales å etablere tilluft og mekanisk vifte for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Rommet mangler tilluft og ventilasjon av rommet blir redusert.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Ja

Oppsummering av fukt

TG-2

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen fukt i plater.

Dokumentasjon



Sluk må rengjøres før det blir tett,

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.



Det måles forhøyde fuktverdier på våtromsplater i dusjsone.

6.26 Våtrom: Vaskerom



Visker vaskerom.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Overflater gulv med beleg med oppbrett, overlater vegger med malt mur.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja



Viser gulvstående vask, veggghengt blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.



Viser manglende bruk av mansjetter/membran rundt rørgjennomføringer.

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved 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?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

TG 2 på grunn av alder og gjenværende brukstid.

Det registreres riss / sprekker i overflater.

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 tettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Av utstyr er det etablert gulvstående vask, veggghengt blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei



Manglende oppbrett rundt rørgjennomføringer.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

TG2 på grunn av alder og gjenværende brukstid på utstyr.

Ventilasjon

Type ventiler

Naturlig

Det er etablert naturlig ventilasjon, luke i yttervegg og lufteventil i tak.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

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?

Ja

Oppsummering av fukt

TG-2

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.27 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Dobbelgarasje oppført med støpt gulv, støpt ringmur og vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel.

Innvendig luke med adkomst til loft. Taket har saltaksform tekket med takstein.

Garasje med lys og strøm.

Viser dobbelgarasje og bod.



Tak anbefales rengjort.

6.28 Øvrig: Innvendige overflater

TG-2



Viser slitasje på gulv.

Beskrivelse

Gulv: Overflater bestående av parkett, laminat, vegg til vegg tette, fliser og vinylbelegg.

Vegg: Overflater bestående av trepanel, malte plater og strietapet.

Tak: Overflater bestående av folierte takess plater og panel.

Oppsummering av øvrig

Overflater med oppgraderingsbehov.

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.



Takplater henger, anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.29 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211230380	
Selger 1 navn	
Stine Karlsen Oconnor	
Gateadresse	
Moraveien 12	
Poststed	Postnr
KOPPANG	2480
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Per Finn Karlsen
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1211230380

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stine Karlsen Oconnor	ec9354ddea9ef35797bf676 0cee101172d23edb0	29.08.2023 18:35:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211230380

- 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>

Moraveien 12

Nabolaget Koppang - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Husdyreiere



Offentlig transport

Koppang torg Linje 180, 853, 860	6 min 0.5 km
Koppang stasjon Linje R60	13 min 1 km

Skoler

Koppang skole (1-7 kl.) 101 elever, 8 klasser	10 min 0.8 km
Stor-Elvdal ungdomsskole (8-10 kl.) 51 elever, 4 klasser	6 min 0.5 km

Ladepunkt for el-bil

Koppang Senteret	8 min
Koppang stasjon	13 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

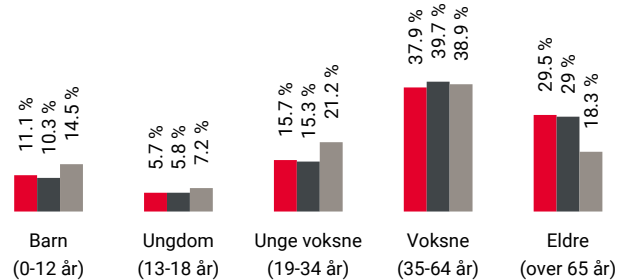
Veldig bra 77/100



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) 29 barn	12 min 1 km
Stor-Elvdal naturbarnehage (1-5 år) 23 barn	20 min 1.6 km

Dagligvare

Kiwi Koppang	5 min
Coop Prix Koppang PostNord	9 min 0.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering

Lett 94/100



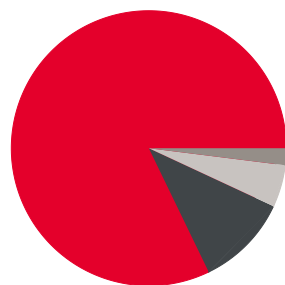
Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport

	Storstua Idrettshall	11 min
	Aktivitetshall	0.9 km
	Stor-elvdal ungdomsskole balløkke	11 min
	Ballspill	0.9 km
	Koppang Treningssenter	5 min

Boligmasse

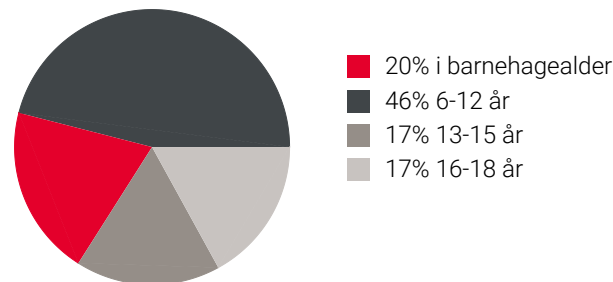


83% enebolig
11% rekkehus
2% blokk
5% annet

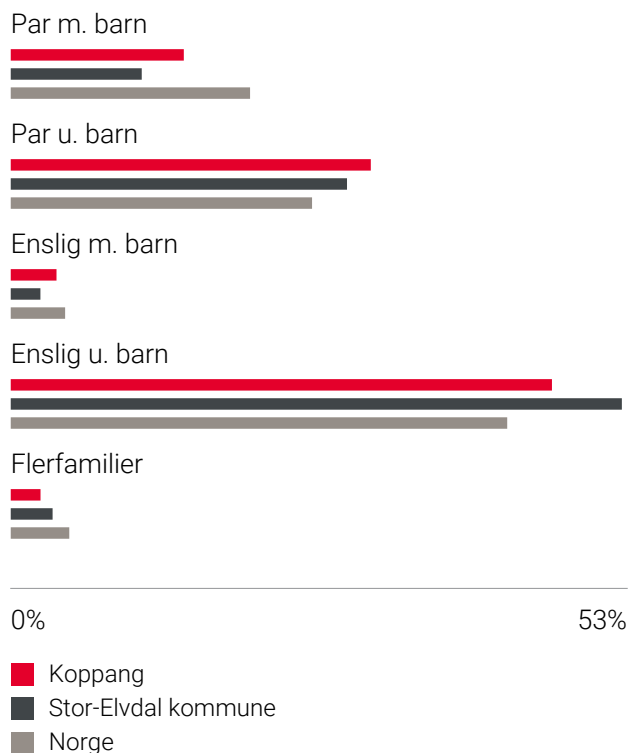
Varer/Tjenester

	Boots apotek Koppang	6 min
	Koppang Vinmonopol	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

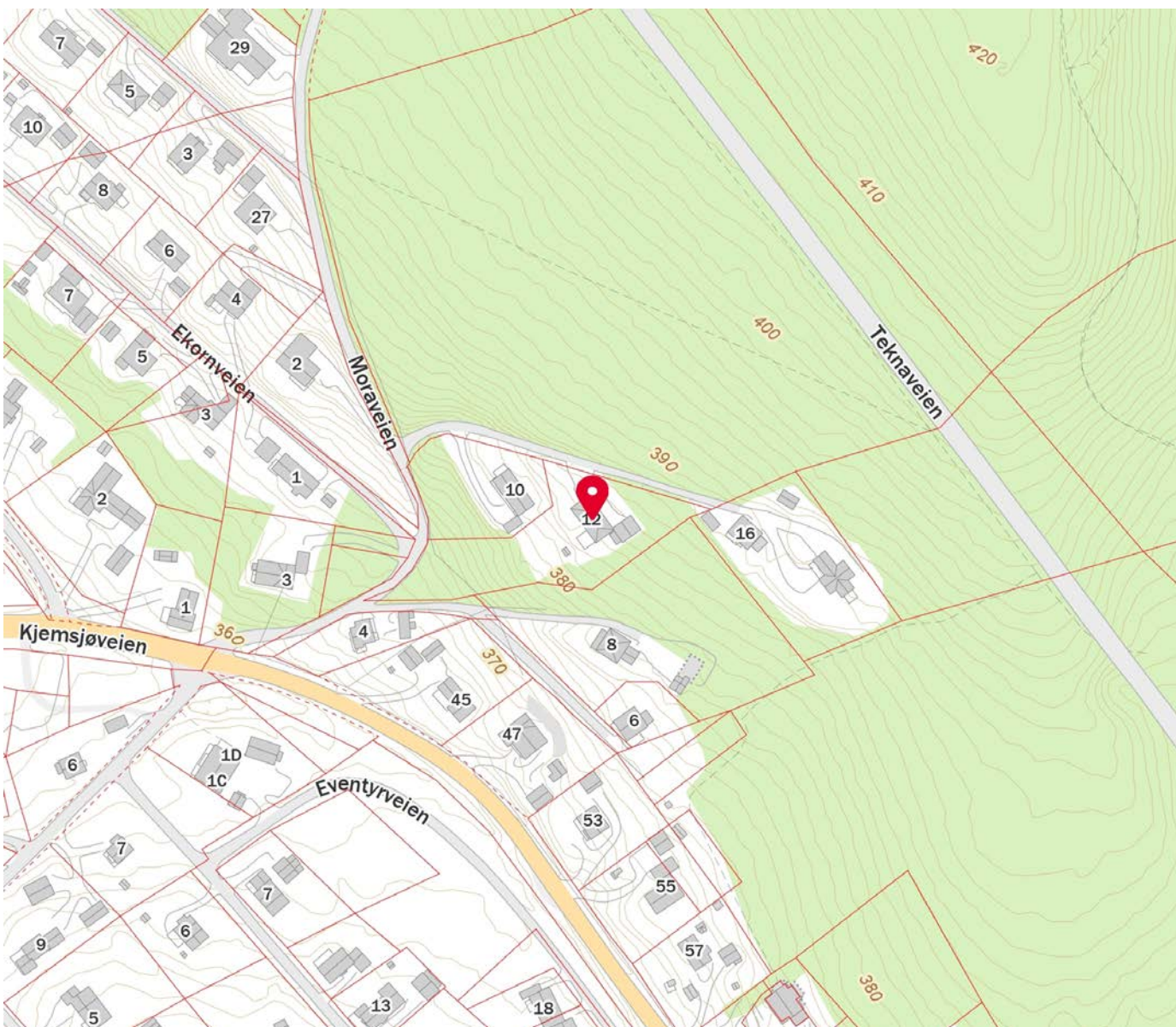
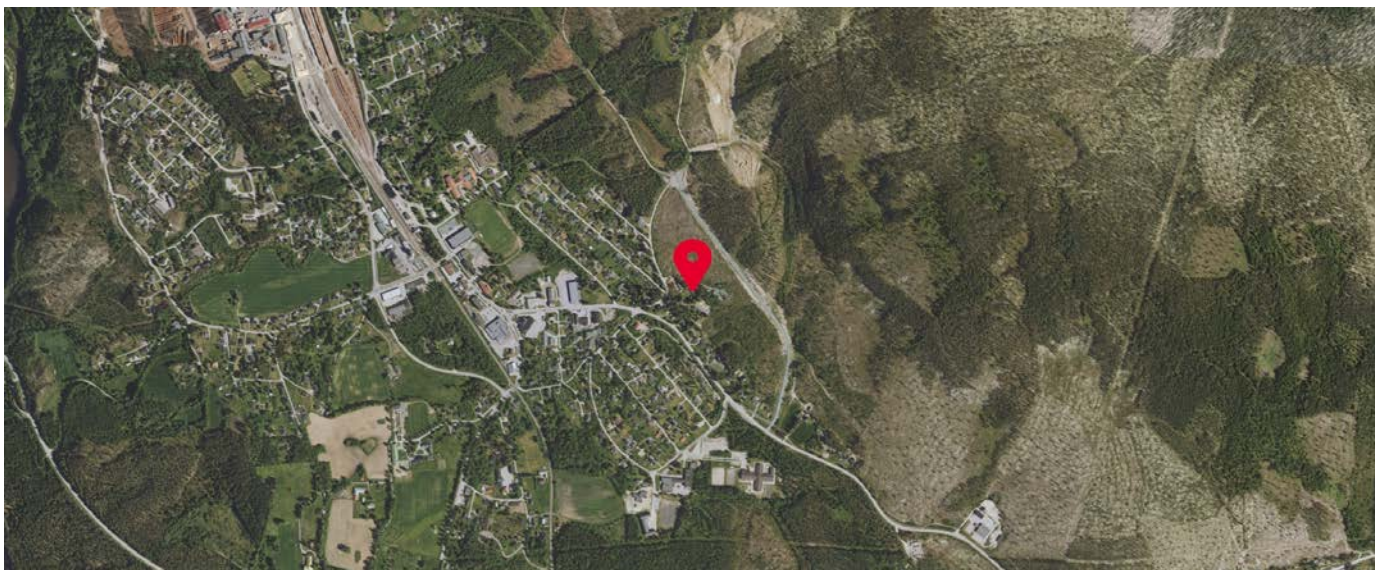


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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-/tomanns-/fritidsbolig, 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.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



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 eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
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: Moraveien 12
2480 KOPPANG**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Viktor Nybråten**Oppdragsnummer:** 1211230380**Telefon:** 902 18 066
E-post: viktor.nybraten@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

31.08.2023

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