



aktiv.

Nystedgutua 9, 2440 ENGERDAL

Pent beliggende og innholdsrik eiendom med romslig bolig, stabbur og uthus/garasje. 5 soverom og nyere kjøkken- og bad.



Eiendomsmegler

Åste Christine Gjermunds

Mobil 941 78 482

E-post aste.gjermunds@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 350 000,-
Omkostn.: Kr 35 100,-
Total ink omk.: Kr 1 385 100,-
Selger: Svein Ove Nordsveen
Anita Ness

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1905
BRA-i/BRA Total 137/267 kvm
Tomtstr.: 1520.7 m²
Soverom: 5
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 15, bnr. 386
Oppdragsnr.: 1211240476

Din nye bolig?

Velkommen til denne innholdsrike og trivelige eiendommen midt i fantastiske Engerdal!

Eiendommen som består av et romslig bolighus, et uthus med garasjerom og et stabbur ligger svært fint til med flott utsyn over nærområdene. Selve boligen som har hele 5 soverom i tillegg til nyere kjøkken- og bad er godt egnet for storfamilien. Med fantastiske helårs' friluftsmuligheter nærmest rett utenfor døren og gangavstand til bl.a. dagligvare med post i butikk, treningssenter, barnehage og bussholdeplass er mye av det man måtte behøve i hverdagen innenfor en kort radius.

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



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	66
Nabolagsprofil	72
Budskjema	82

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 137 m²

BRA - e: 130 m²

BRA totalt: 267 m²

TBA: 24 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje:

1. etasje: BRA-i: 68 m² Entré, gang/trapperom, bad, stue, spisestue, kjøkken og bod.

2. etasje: BRA-i: 69 m² Gang/ trapperom, gang/oppholdsrom og fem soverom.

TBA fordelt på etasje:

1. etasje: 15 m²

2. etasje: 5 m²

Stabbur

Bruksareal fordelt på etasje:

1. etasje: BRA-e: 29 m²

TBA fordelt på etasje:

1. etasje: 4 m²

Uthus/garasje:

Bruksareal fordelt på etasje:

1. etasje: BRA-e: 101 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

Bolig:

Arealmåling av etasjene er utført uten fratrukket areal som opptas av trapp. Under trapp er det et kott som er medtatt i bruksarealet. Arealet av kottet er ca. 1 m². Boligen har også et kjellerrom under spisestue med tilkomst via luke i gulv med et gulvareal på ca. 13 m². Rommet har ikke målbart areal grunnet himlingshøyde under 1900 mm.

Stabbur:

Arealmåling er utført uten fratrukk av areal som opptas av trapp. Det er kun 2. etasjen som er tatt med som målbart bruksareal, da 1. etasjen har himlingshøyde under 1900 mm. Gulvareal i 1. etasje er ca. 29 m².

Uthus/ garasje:

Arealmåling er utført uten fratrukk av areal som opptas av trapp. Bruksareal må vurderes skjønnsmessig da yttervegg mot sørøst har skjevheter, noe som gjør oppmålingen vanskelig.

Bygningen har et rom som er innredet, og ser tilsynelatende ut til å være isolert. Rommet er ca. 17 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1520.7 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 520,7 kvm. Tomten er opparbeidet med gruset innkjøring og gårds plass, plen, noen busker og trær.

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

Beliggenhet

Eiendommen har en fin og sentrumsnær beliggenhet kun noen hundre meter sør-øst for Engerdal sentrum. Eiendommen ligger ca. 555 moh, omgitt av velkjente friluftsområder og med den velkjente, ettertraktede snøscooterleden som en av de nærmeste naboene. Til Vesle-Engeren som har en ettertraktet bade plass sommerstid med fine fellesområder opparbeidet med sandstrand og sittebenker, er det ca. 1,4 km.

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

Engerdal kommune er viden kjent for ekte villmark og fantastiske helårs' tur- og friluftsmuligheter, og kan nytes enten om du liker bær- og sopplukking, båtaktiviteter

eller padling, ridning, sykling, vandring, skiturer, snøscooterkjøring, jakt- eller fiske. I Engerdal kan du fiske i over 900 bekker, elver, tjern og sjøer på bare et fiskekort! Jakt forvaltes av både private- og på statsalmenning.

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

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

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

Adkomst

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

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygd med en enebolig, et stabbur og et uthus med garasjerom.

Bygningssakkyndig

Byggmester Sondre Lillebo AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført på ringmur av betong med sparestein. Kjellervegger under spisestue er oppført som gråsteinsmur. Yttervegger sannsynligvis delvis oppført av laftet tømmer og av enkelt bindingsverk, utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Etasjeskille av trekonstruksjoner. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med

takplater av metall.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 13.01.2025, utført av Byggmester Sondre Lillebo AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

*Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: Sprekker og riss i grunnmuren ble påvist, spesielt mot vest. Sprekker og riss bør utbedres, og tilstanden overvåkes.

*Terrengforhold: Terrengfall mot øst vurderes som ikke tilfredsstillende, og bør utbedres.

*Vinduer og ytterdører: Vinduer og ytterdører av eldre dato. Det må påregnes at ytterdører og vinduer må skiftes i nær fremtid.

*Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak: Lufting av takkonstruksjonen/kaldloft bør utbedres, da konstruksjonen fremstår som uventilert på befaringdagen. Fuktskjolder inne på kaldloft holdes under oppsikt for å utelukke en eventuell lekkasje.

*Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen): Tegn etter fuktbelastning i takkonstruksjon over inngangsparti bør holdes under oppsikt, for å kunne utelukke en lekkasje.

Snøfangere bør monteres på alle taksider. Flere nedløpsrør hadde frostspreng på befaringdagen, og bør skiftes ut. Takrenne mot sørøst har deformasjoner.

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

*Bad - Overflate vegger og himling: Baderomsplater er montert uten bruk av sokkelprofil i våtsonen, noe de fleste baderomsplater krever.

*Bad - Overflate gulv: Gulvet er tilnærmet flatt, og tilfredsstillende ikke forskriftskravene på oppføringstidspunktet. Tegn på utettheter i hjørne mot nordøst.

*Bad - Membran, tettesjiktet og sluk: Sluket har begrenset tilgjengelighet, da dette er plassert under dusjkabinettet. For kontroll, vedlikehold og rens må dusjkabinettet fjernes/ flyttes.

*Kjellerrom under spisestue - Veggens og himlingens overflater: Utettheter i grunnmur medvirker til at kjellerrommet får innslag av frost/ is, noe som øker faren for fuktskader i tilstøtende trekonstruksjoner.

*Kjellerrom under spisestue - Gulvets overflate: Fugemasse/ betong mellom steinheller har sprekke-dannelser og er delvis slitt vekk flere steder.

*Kjellerrom under spisestue - Fuktmåling og ventilasjon: Fuktmåling i treverk i kjellerrommet tilsier at ventilasjonen og luftfuktigheten i rommet må utbedres. Det ble påvist skadelig høye fuktverdier i både bjelkelag og i himling.

*WC og innvendige vann- og avløpsrør: Lekkasjevann fra en eventuell lekkasje fra

rør-i-rør systemet føres ikke til sluk eller automatisk avstenging av forbruksvann. Dette anbefales utbedret.

Enkelte kobberrør i kjellerrom hadde også noe irr-dannelse.

*Varmtvannsbereder: Forventet levetid på varmtvannsberederen er utløp, og det må påregnes at denne må skiftes ut i nær fremtid.

Varmtvannsberederens elektriske tilkobling bør utbedres, da dagens løsning ansees som brannfarlig.

*Ventilasjon: Tilluft til badet vurderes som mangelfull, da det ikke er noe luftespalte under eller over innerdør. Det bør etableres veggventiler på alle oppholdsrom for å bedre ventilasjons muligheten.

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

*Krypekjeller: Påvist råteskade i bjelkelag under spisestue. Det er sannsynligvis krypekjeller under øvrig areal av boligen. Krypekjelleren har ikke noe inspeksjonsmulighet, og tilstanden er uavklart. Det bør etableres inspeksjonsluker og krypekjelleren bør kontrolleres nøye. Prisvurdering gjelder utbedring av den ene påviste skadede gulvbjelken. Eventuelle andre råteskader i andre deler av krypekjelleren, som ikke ble kontrollert, er ikke med i prisvurderingen. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0,- og 10.000,-

*Yttervegger: Ytterkledningen har punktvis råteskader, spesielt mot sør.

Ytterkledningen har generelt stort vedlikeholdsbehov. Prisvurderingen gjelder utskifting av ytterkledning på sørfasaden. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000,- og 100.000.-

*Balkonger, verandaer og lignende: Råteskadet søyle må skiftes ut, da denne har en bærende funksjon. Rekkverkshøyde tilfredsstillende ikke dagens krav til rekkverkshøyde. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000,- og 25.000.-

Stabbur:

Stabbur er oppført i hellende terreng på pilarer av lettklinkerblokker. Yttervegger av laftet tømmer. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall. Takrenner av tre mot øst. Vinduer med enkle glass, og ytterdør i tett utførelse. Stabburet har en liten terrasse fremfor inngangsdøren. Det er ukjent når stabburet ble oppført.

Merknader:

Pilarer av lettklinkerblokker har skjevheter, og bør rettes opp. Ytterveggene er preget av elde, og det ble påvist punktvis råteskader i bunnstokk mot vest. Ytterveggene har også større skjevheter. Bjelkelag i 1. etasje er påvist isolert ved stikkprøver.

Stubbloftsplater under bjelkelaget ligger løst og har utettheter. Utettheter i stubbloftsplater svekker isolasjonsevnen, og kan gi adkomstmulighet for skadedyr. Vinduer og dører er av eldre dato, og har vedlikeholds-/ utskiftingsbehov. Vinduer og dører mangler utvendige beslag. Ett vindu mot øst har sprekk i et glass. Yttertaket ble ikke kontrollert, grunnet snødekket yttertak. Det mangler takrenner mot vest, takrenne mot øst har ikke tilfredsstillende nedløpsrør eller bortledning av takvann. Det kunne på befaringsdagen ikke påvises at yttertaket er isolert. Stabburet har generelt en del

vedlikeholdsbehov.

Uthus/ garasje:

Bygningen består av en eldre laftet del, og et tilbygg oppført i bindingsverk. Utvendig er bygningen kledd med stående ytterkledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall. Takrenner mot vest, og på deler av takflaten mot øst. Vinduer med enkle glass. Ytterdør og garasjeport i tre. Bygningen har et rom på ca. 17 m² som ser ut til å være isolert, øvrig bygning er uisolert. Det er ukjent når bygningen er oppført og tilbygget.

Merknader:

Den laftede delen er preget av elde og det ble påvist råteskader i laftede vegger.

Yttervegg mot sør har større skjevheter.

Ytterkledningen bærer preg av elde og har vedlikeholdsbehov. Det ble ved stikkprøver påvist råteskader i ytterkledning mot nord.

I yttervegg mot sør er det en luke i grunnmuren. Luken lot seg ikke åpne på befaringsdagen, og areal er ikke kontrollert.

Støpt gulv mot terreng har større sprekkdannelser og tegn etter setningsskader.

Grunnmur mot sør har større sprekker og skader, som

anbefales utbedret. Det ble påvist vinduer med sprekk i glass mot vest, og mot nord.

Garasjeport ble ikke funksjonstestet på

befaringsdagen. Terrengforhold langs østfasaden heller mot bygningen, noe som kan resultere i unødvendig fuktbelastning på grunnmur

og øvrig bygningsmasse. Terrengforhold bør utbedres. Yttertaket mangler takrenner langs deler av østfasaden. Øvrige takrenner er

preget av elde og har deformasjoner. Det anbefales at takrenner skiftes ut i sin helhet. Det kunne ikke påvises snøfangere på yttertaket.

Snøfangere anbefales montert da ras fra tak kan føre til skade på personer og husdyr.

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

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 13.01.2025 av Byggmester Sondre Lillebo AS for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Eget firma, der jeg selv har utført arbeidet.

Arbeid utført av: Solheimshytta as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Membran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Satt inn ny varmepumpe

Arbeid utført av: Engerdal Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja

Innhold

Enebolig over 2 plan med følgende innhold:

1. etasje: Entré, gang, kjøkken, stue/spisestue og bad.
2. etasje: Gang/trapperom, gang og fem soverom.

Standard

Enebolig - Byggeår: Ca. 1905.

Uthus/garasje: Ukjent byggeår.

Stabbur: Ukjent byggeår.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Integrert platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøøl-/fryseskap på kjøkken medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

Hjemmelshaver opplyser at:

Ca. 1992- Ny utvendig kledning.

Ca. 1997- Nytt yttertak.

2021- Ny kjøkkeninnredning og ombygging av bad.

2021- Nytt laminatgulv i gang/ trapperom i 1. etasje.

Modernisert/Påkostet år

2021

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet fiber.

Parkering

God plass til parkering på gårdsplass. En biloppstillingsplass i garasjerom i uthus.

Diverse

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

Det foreligger i følge netteier ingen opplysninger om når det elektriske anlegget sist gang ble kontrollert. Det finnes ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Det må forventes at det vil bli foretatt el-kontroll, da dette er noe som utføres ca. hvert 20. år.

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med strøm og ved.

Lukket vedovn i stue, med brannplate på gulv. Lukket vedovn i soverom mot sørvest i 2. etasje uten tilfredsstillende brannplate på gulv. Panelovn på vegg i bad, entré, på soverom mot vest og på soverom mot nordøst i 2. etasje. Luft-til-luft varmepumpe i stue.

Info strømforbruk

Da boligen har vært utleid er ikke faktisk strømforbruk opplyst. Elvia opplyser at forventet årsforbruk basert på tidligere forbruk er ca. 12 010 kwh.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 16 035

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør i følge kommunens' årsprognose for 2025 ca. kr 16.035,- I disse inngår vann (årsabonnement), avløp (årsabonnement), vannmålerleie, renovasjon- og feie- og tilsynsgebyr. Feie- og tilsynsgebyr som faktureres direkte fra Midt-Hedmark brann- og feievesen, er medregnet i de opplyste, totale kommunale avgiftene. Det MÅ påregnes eiendomsskatt og forbruk av vann-/avløp. Opplyste årlige kommunale avgifter er derfor ufullstendige og representerer ikke de faktiske avgiftene når eiendommen er i bruk.

Følgende satser for kommunale avgifter er opplyst for 2024:

- * Vann, årsabonnement: Kr 5 050,-
- * Vann (etter måler og a-konto, fratrukket fradrag a-konto): Beløp ikke beregnet da eiendommen nylig er utskilt.
- * Vannmålerleie: Kr 500,-
- * Avløp, årsabonnement: Kr 5 050,-
- * Avløp, (etter måler og a-konto, fratrukket fradrag a-konto): Beløp ikke beregnet da eiendommen nylig er utskilt.
- * Renovasjon Miniab.: Kr 4 898,75,-
- * Eiendomsskatt: Beløp ikke beregnet da eiendommen nylig er utskilt.
- * Feiing- og tilsyn: Kr 536,-

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

Info formuesverdi

Da eiendommen nylig ble opprettet er det ikke beregnet formuesverdi for eiendommen.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 15, bruksnummer 386 i Engerdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

15.03.1875 - Dokumentnr: 900077 - Utskifting: Dokumentet er håndskrevet og vanskelig å tyde. Kopi av dokumentet kan oversendes på forespørsel.

Overført fra: Knr:3425 Gnr:15 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.1898 - Dokumentnr: 900194 - Utskifting: Dokumentet er håndskrevet og vanskelig å tyde. Kopi av dokumentet kan oversendes på forespørsel.

Bestemmelse om bruksrett

Overført fra: Knr:3425 Gnr:15 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.1930 - Dokumentnr: 900226 - Rettsbok: Bestemmelse om beiterett - Dokumentet beskriver fordeling av havnerett til hest, ku og sau - en opplisting av forskjellige eiere av gårds- og bruksnumre anerkjentes som havneberettigede i diverse seterområder.

Dokumentet beskriver også i hvilken tidsperiode av året dette gjelder

Overført fra: Knr:3425 Gnr:15 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

28.07.1941 - Dokumentnr: 918 - Utskifting: Bestemmelse om beiterett: "Den av Engerdal kommune forlangte avløsning av beiterettigheter på Veslemyra blir å fremme mot vederlag i penger til de havneberettigede." Dokumentet beskriver beløpene de forskjellige eierne av de forskjellige gårds- og bruksnumrene får utbetalt mot avløsning av beiterettigheter, samt noe ulempeerstatning pga. setrenes beliggenhet i forhold til Veslemyra.

Overført fra: Knr:3425 Gnr:15 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

09.08.1941 - Dokumentnr: 902507 - Elektriske kraftlinjer. Dokumentet finnes ikke i søk

hos Digitalarkivet og megler har derfor ikke kunnet gjengi hva dokumentet beskriver.
Rettighetshaver: A/S Engerdal E.verk
Overført fra: Knr:3425 Gnr:15 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.1960 - Dokumentnr: 2283 - Bestemmelse om vannledn. - Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.: "Engerdal kommune får tillatelse til å ta vann og legge en ledning fra en oppkomme på Sveen, gnr. 15, bnr. 4 i Engerdal på følgende vilkår. NN (daværene eier av gnr. 15, bnr. 4) får høve til senere å ta vatn fra brønnen eller ledningen vederlagsfritt i tilfelle det er vatn nok. Skader som påføres eiendommen Sveen erstattes etter skjønn. Engerdal kommune v/byggenemnda rydder og pusser opp etter grøftinga. Brønnen skal dekkes forsvarlig og inngjerdes."
Overført fra: Knr:3425 Gnr:15 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1972 - Dokumentnr: 1160 - Rettighet, leieavtale, rett til anlegg av hovedledninger: Undertegnede grunneiere gir herved Engerdal Vannverk A/L rett til å anlegge, ha og vedlikeholde/reparere hovedledninger i slikt antall og av slik størrelse og beskaffenhet ellers som vannverket anser nødvendig, over våre nedennevnte eiendommer og med beliggenhet etter vannverkets bestemmelser – på betingelse av at vannverket under trafikk og arbeider Viser størst mulig aktsomhet, sørger for å sette grunnen i samme stand som den var, og ellers betaler erstatning for all skade/og eller ulemper etter skjønn, herunder også enhver skade/ulempe som måtte bli eiendommene påført når det har direkte forbindelse med anleggs/vedlikeholds/ reparaasjonsarbeider, såsom ledningsbrudd eller annet. Vannverket har rett til nødvendig trafikk over Våre eiendommer og til slike grunnarbeider som tilsyn eller andre forhold i forbindelse med anlegg og/eller drift av ledningene måtte betinge. Ved anleggs/og større arbeider ellers skal grunneierne gis varsel i god tid. Hvor slike arbeider skal utføres i skog, skal grunneieren ha rett til å kreve skjønn på forhånd. Nyttbart skogsvirke som må fjernes tilfaller grunneieren og vannverket er uten ansvar for slikt virke når melding om hugst beviselig er gitt grunneieren.
Denne erklæring kan etter Vannverkets valg og i tilfelle på dets bekostning tinglyses på Våre eiendommer.
Rettighetshaver: Engerdal Vannverk AI
Løpenr: 1597925
Overført fra: Knr:3425 Gnr:15 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.1982 - Dokumentnr: 959 - Rettighet: Leieavtale, hjemmel til rettighet, rett til planlegging av hytteområde med flere bestemmelser: Avtale mellom gnr. 14, bnr. 4 og Engerdal Utmarkslag om at det planlegges utbygging av inntil 500 hytter. Grunneierne samtykker videre i at det eventuelt bygges veier på eiendommene og at det føres fram vann, kloakk og strømledninger m. v. i anledning av den påtenkte utbygging, og bestemmelser om eventuelt bortfeste av hyttetomter (festeavgift, prisideksering av

festeavgift m.m.), fordeling av festeavgift mellom grunneier og Utmarkslaget, bestemmelser om erstatning ifbm anleggelse av hovedveier i hyttefeltet med flere bestemmelser.

Rettighetshaver: Engerdal Østfjell AS

Org.nr: 918 568 301

Overført fra: Knr:3425 Gnr:15 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

Transport av rettighet

Fra: Engerdal Utmarkslag Sa

Org.nr: 958 645 473

Til: Engerdal Østfjell AS

Org.nr: 918 568 301

06.09.1984 - Dokumentnr: 4260 - Elektriske kraftlinjer: Registrering av 66 kV - 132 kV kraftledning Engerdal-Jordet, med liste over de eiendommer som berøres i de to kommunene.

Rettighetshaver: Hedmark Energiverk

Overført fra: Knr:3425 Gnr:15 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

29.03.2007 - Dokumentnr: 1526 - Jordskifte: Overdragelse av diverse tomter til gnr. 15, bnr. 4, med grensebestemmelser m.m.

Overført fra: Knr:3425 Gnr:15 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.2010 - Dokumentnr: 486223 - Jordskifte: Fastsetting av yttergrenser for fjellsameie med tildeling av matrikkelnummer gnr. 14, bnr. 394 i Engerdal kommune.

Jordskiftesak: 0420-1993-0036

Overført fra: Knr:3425 Gnr:15 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.2010 - Dokumentnr: 842344 - Jordskifte: Grensangsak 0420-2008-0016

SLETMOEN GARDSSAMEIE: Grensegangssak, og sammenføring av to gårds- og bruksnumre.

Overført fra: Knr:3425 Gnr:15 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.2023 - Dokumentnr: 780373 - Jordskifte: Jordskifte 22-112614RFA-JOIN/JTYN

Sletmoen Søndre: Grensefastsetting for grunneiendom:

Overført fra: Knr:3425 Gnr:15 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.2024 - Dokumentnr: 2178614 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3425 Gnr:15 Bnr:4
Elektronisk innsendt

08.11.2024 - Dokumentnr: 2215100 - Bestemmelse om veg: Gnr. 15, bnr. 386
Nystedgutua 9 tildeles veirett over gnr. 15, bnr. 4 jf. vedlagte kart.
Rettighet hefter i: Knr:3425 Gnr:15 Bnr:4

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

Det er ikke mottatt byggetegninger. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er definert/beskrevet som oppholdsrom i tilstandsrapport og salgsoppgave, men som ikke er godkjent for varig opphold.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller eventuelt omfanget av disse. Konsekvenser av eventuelle lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til eventuelle mangler er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Kommunen opplyser at bygget er i fra en periode hvor mange byggetiltak ikke fikk utstedt ferdigattest. Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 jf. pbl § 21-10, 5. ledd.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei, via privat vei med tinglyst veirett.

Regulerings og arealplaner

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

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

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter 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 beløp

1 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

33 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

35 100 (Omkostninger totalt)

50 200 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

53 000 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 385 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 400 200 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 403 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt fast provisjon på kr 45.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markedsplan (kr 19.000,-) samt innhenting av opplysninger, grunnbok, tinglyste dokumenter og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig og ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

30.01.2025

VELKOMMEN!





Boligen som ble antatt oppført i ca. 1905 har hele fem soverom, og kjøkken og bad fra 2021.



Et østvendt og overbygd inngangsparti med terrasse sørger for at man slipper nedbør rett foran døren, i tillegg til å by på en sval og fin plass å trekke seg tilbake en varm sommerdag.



Velkommen inn!



En åpen entré med opphengsmuligheter for tøy fører deg videre inn i gangen med trapp opp til andre etasje, og de øvrige rommene i første etasje.





Boligen har en romslig stue i vinkel med åpen løsning inn til kjøkkenet.



I stuen står det en vedovn som sørger for god varme på de kalde dagene, i tillegg til at boligen er utstyrt med en nyere varmepumpe.



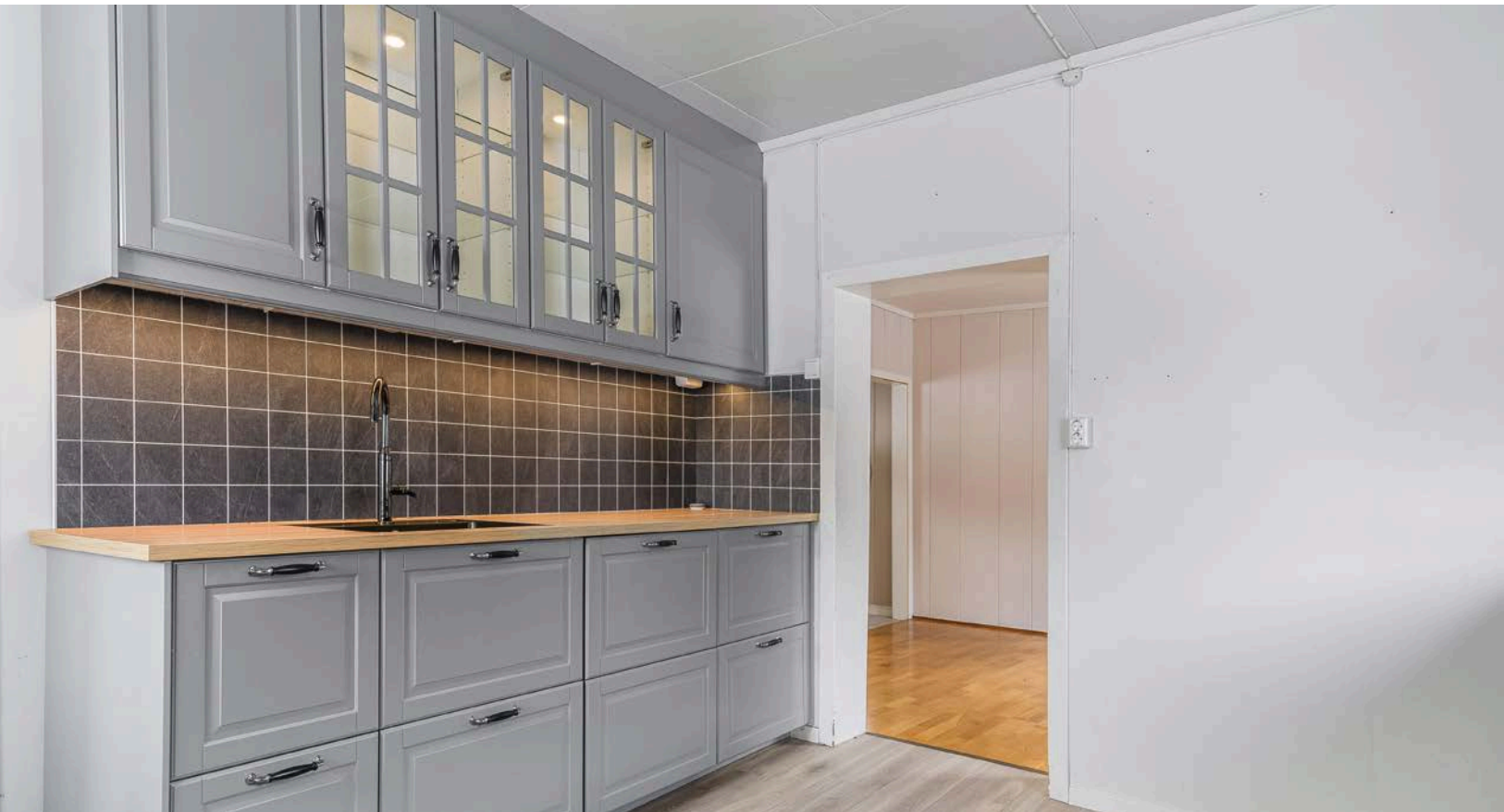
En godt egnet plass for en spisestue, rett i nærheten av det fine kjøkkenet.



Kjøkkenet som ble opplyst montert i 2021 har godt med skap- og benkeplass, og integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap som medfølger.



Et lyst og pent kjøkken med fine løsninger og god plass!





Innenfor kjøkkenet er det en praktisk bod som er svært egnet til oppbevaring med sine fastmonterte hyller.



Badet som ligger i tilknytning til gangen i første etasje, ble opplyst ombygd- og oppgradert i 2021.

2. etasje



Gangen i andre etasje fører til samtlige soverom, og har utgang til en østvendt veranda som har et areal på ca. 5 kvm.



Fra gangen i andre etasje, mot et av soverommene på venstre side. Til høyre sees en gang som fører til de fire øvrige soverommene.



Soverom 1.



Soverom 1.



Soverom 2.



Soverom 2.



Soverom 3.



Soverom 4.



Soverom 5.



Gangen i andre etasje med adkomst til fire av fem soverom.



Trivelig utsyn mot gårdsplassen og nærområdet fra verandaen i andre etasje.





Boligen ligger fint til - med gangavstand til bl.a. dagligvare med post i butikk, treningscenter, barnehage, bussholdeplass og banktjenester.



Et fint, gammelt stabbur som minner om fordums tid.



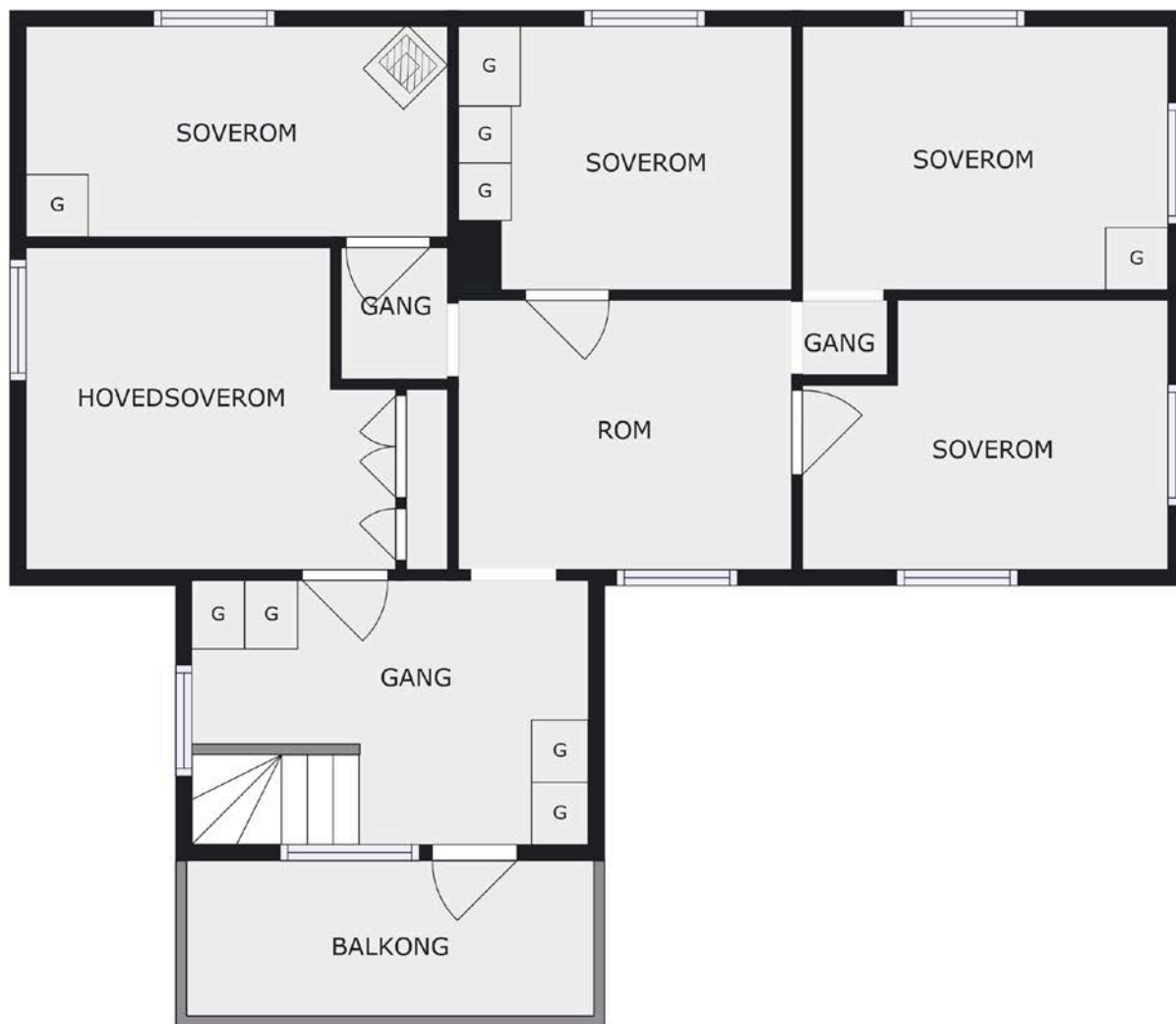
Uthuset består av en eldre, laftet del med tilbygg i bindingsverk.





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

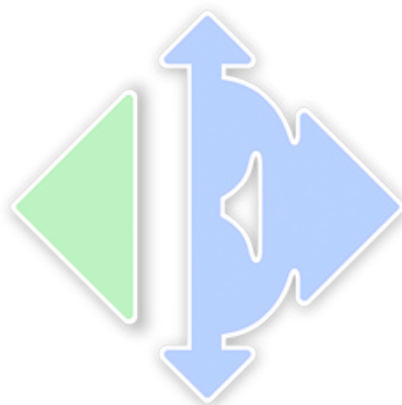


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport for bolig
 Nystedgutua 9
 2440 Engerdal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Sondre Lillebo

Dato: 13/01/2025

Knettmovengen 8
 Nybergsund 2422
 92826392
 sondre@bmsl.no



Byggmester
 Sondre Lillebo AS



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:15, Bnr: 386
Hjemmelshaver:	Svein Ove Nordsveen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1520 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke opplyst om.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei. Privat parkering.
Vann:	Tilknyttet offentlig vannverk.
Avløp:	Tilknyttet offentlig avløpsanlegg.
Regulering:	Område er regulert for boligformål.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Forsikret i Gjensidige forsikring.
Ligningsverdi:	Ikke opplyst om.
Byggeår:	Ca. 1905

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	06.01.2024
Forutsetninger:	<p>Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen var ryddet ut, og det var god tilkomst til vurderte bygningsdeler.</p> <p>På befaringsdagen var det snø rundt boligen og sidebygningene, samt på takene og på uteområdet.</p>
Oppdragsgiver:	Svein Ove Nordsveen
Tilstede under befaringen:	Svein Ove Nordsveen (på deler av befaringen)
Fuktmåler benyttet:	Protimeter SurveyMaster og Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:

Tomt i hellende terreng, med terrassert flate for oppføring av bolig.
Tomten har oppstillingsplass for flere biler.
Hjemmelshaver opplyser at eiendommen nylig er fradelt fra en større eiendom.

Radon:

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

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført på ringmur av betong med sparestein. Kjellervegger under spisestue er oppført som gråsteinsmur. Yttervegger sannsynligvis delvis oppført av laftet tømmer og av enkelt bindingsverk, utvendig kledd med stående og liggende trekledning.

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre bolig med noe vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.
Det må påregnes en del arbeid for å lukke avvik beskrevet i rapporten.

ANNET:**Oppvarming:**

Lukket vedovn i stue, med brannplate på gulv.
Lukket vedovn i soverom mot sørvest i 2. etasje uten tilfredsstillende brannplate på gulv.
Panelovn på vegg i bad, entré og på soverom mot vest, og mot nordøst i 2. etasje.
Luft-til-luft varmepumpe i stue.
Det er ikke opplyst om at varmekildene ikke fungerer som de skal.

Romhøyde:

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

1. etasje:

Ca. 2430 mm.

2. etasje:

Ca. 2180 mm i gang/ trapperom.

Ca. 2430 mm i øvrige rom. (deler av rommene har noe lavere romhøyde på grunn av takkonstruksjonen oppbygning.

Avvik på gulv:

Alle rom er kontrollert for retningsavvik på tilfeldige tilgjengelige overflater.

Avviket er kontrollert per rom.

- Største registrerte retningsavvik per rom i 1. etasje ble målt til 28 mm avvik i spisestue.
- Største registrerte retningsavvik per rom i 2. etasje ble målt til 73 mm avvik i soverom mot sørvest.

De fleste rommene har merkbare retningsavvik. På eldre boliger må det ansees som normalt med store retningsavvik. Det anbefales at avvikene kontrolleres jevnlig, for å avdekke eventuelle endringer.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt fra megler:

- Oversikt over kommunale avgifter.
- Kommunale opplysninger vedrørende ferdigattest og bygningstegninger.
- Reguleringsplaner.
- Reguleringsplankart.

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

1. etasje: Belegg på bad og i bod. Parkett på stue og spisestue. Laminat på øvrig gulvoverflate.
2. etasje: Belegg på tre soverom, gang/ oppholdsrom og i gang/ trapperom. Tregulv på to soverom.

- Merknader:

Overflatene på stue, spisestue og bod har en del slitasje, og bærer preg av alder. Riper, hakk og overflateslitasje forekommer. Overflater i gang/ trapperom i 1. etasje, kjøkken og bad er fra 2021, og fremstår som i normalt god stand på befaringsdagen. Normal brukslitasje. Overflater i 2. etasje er eldre, og bærer preg av det. Det ble påvist større slitasje på gulv med belegg, der belegget har løsnet i skjøter. Tregulvet har en del tørkesprekker mellom bordene. Enkelte områder med knirk i gulv forekommer.

Vegger:

1. etasje: Baderomsplater på bad. Trepanel, trefiberpanel og trefiberplater på øvrige veggoverflater.
2. etasje: Trepanel og trefiberplater.

- Merknader:

Overflatene har normal slitasje, alder tatt i betraktning. Det er en del hull og merker etter tidligere monterte bilder og lignende i flere rom, spesielt i stue, og på soverom mot sørøst i 2. etasje. I stue er det montert et lokk under vindu mot sør, ukjent grunn. Vegger i stue og spisestue har synlige loddavvik. Det er ikke uvanlig med større loddavvik på eldre bygninger, men tilstanden bør overvåkes.

Himlinger:

1. etasje: Trepanel på bod, gang/ trapperom og spisestue. Trefiberplater i øvrige himlinger.
2. etasje: Trepanel i alle himlinger.

- Merknader:

Himlingene fremstår som i normalt god stand på befaringsdagen. Skjevheter og tørkesprekker mellom panelbord må ansees som normalt på eldre bygninger. Bruksmerker som riper, hakk og merker etter tidligere lamper og lignende forekommer.

Innerdører:

1. etasje: Innerdør med finert dørblad til bod og fyllingsdør til bad.
2. etasje: Eldre innerdør i tre til soverom mot nordøst, øvrige dører med finerte dørblad.

- Merknader:

Innerdør til soverom mot sørøst har skader på dørvrider og har justeringsbehov. Innerdør til bod, bad, soverom mot vest og soverom mot nordøst har justeringsbehov.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**Bad:**

Veggmontert innredning med skuffer, og heldekkende servant med ett-greps blandebatteri.

- Gulvmontert toalett.
- Dusjkabinett.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Speilskap på vegg med lysarmatur.
- Panelovn på vegg.
- Mekanisk avtrekk i yttervegg.

Merknader:

Innredningen fremstår som i god stand. Dusjkabinett har noe justeringsbehov på dører. Hjemmelshaver opplyser at badet ble oppgradert i ca. 2021.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser at:

- Ca. 1992- Ny utvendig kledning.
- Ca. 1997- Nytt yttertak.
- 2021- Ny kjøkkeninnredning og ombygging av bad.
- 2021- Nytt laminatgulv i gang/ trapperom i 1. etasje.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1. etasje	68 m ²			15 m ²	66 m ²	2 m ²
2. etasje	69 m ²			5 m ²	69 m ²	
SUM BYGNING	137 m ²			20 m ²	135 m ²	2 m ²
SUM BRA	137 m ²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Stabbur		29 m ²		4 m ²		29 m ²
Uthus/ garasje		101 m ²				101 m ²
SUM BYGNING		130 m ²		4 m ²		130 m ²
SUM BRA		130 m ²				

BRA-i:

1. etasje: Entré, gang/ trapperom, bad, stue, spisestue, kjøkken og bod.
2. etasje: Gang/ trapperom, gang/ oppholdsrom og fem soverom.

BRA-e:

Stabbur og uthus/ garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.
Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

Bolig:

Arealmåling av etasjene er utført uten fratrukk av areal som opptas av trapp. Under trapp er det et kott som er medtatt i bruksarealet. Arealet av kottet er ca. 1 m².

Boligen har også et kjellerrom under spisestue med tilkomst via luke i gulv med et gulvareal på ca. 13 m². Rommet har ikke målbart areal grunnet himlingshøyde under 1900 mm.

Stabbur:

Arealmåling er utført uten fratrukk av areal som opptas av trapp.

Det er kun 2. etasje som er tatt med som målbart bruksareal, da 1. etasje har himlingshøyde under 1900 mm. Gulvareal i 1. etasje er ca. 29 m².

Uthus/ garasje:

Arealmåling er utført uten fratrukk av areal som opptas av trapp.

Bruksareal må vurderes skjønnsmessig da yttervegg mot sørøst har skjevheter, noe som gjør oppmålingen vanskelig.

Bygningen har et rom som er innredet, og ser tilsynelatende ut til å være isolert. Rommet er ca. 17 m².

Tomteareal er hentet fra kartverket.

GARASJE / UTHUS:**Stabbur:**

Stabbur er oppført i hellende terreng på pilarer av lettklinkerblokker. Yttervegger av laftet tømmer. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall. Takrenner av tre mot øst. Vinduer med enkle glass, og ytterdør i tett utførelse. Stabburet har en liten terrasse fremfor inngangsdøren. Det er ukjent når stabburet ble oppført.

- Merknader:

Pilarer av lettklinkerblokker har skjevheter, og bør rettes opp.

Ytterveggene er preget av elde, og det ble påvist punktvis råteskader i bunnstokk mot vest. Ytterveggene har også større skjevheter. Bjelkelag i 1. etasje er påvist isolert ved stikkprøver. Stubbloftsplater under bjelkelaget ligger løst og har utettheter. Utettheter i stubbloftsplater svekker isolasjonsevnen, og kan gi adkomstmulighet for skadedyr. Vinduer og dører er av eldre dato, og har vedlikeholds-/ utskiftingsbehov. Vinduer og dører mangler utvendige beslag. Ett vindu mot øst har sprekke i et glass. Yttertak ble ikke kontrollert, grunnet snødekket yttertak. Det mangler takrenner mot vest, takrenne mot sør har ikke tilfredsstillende nedløpsrør eller bortledning av takvann. Det kunne på befaringdagen ikke påvises at yttertak er isolert.

Stabburet har generelt en del vedlikeholdsbehov.

Uthus/ garasje:

Bygningen består av en eldre laftet del, og et tilbygg oppført i bindingsverk. Utvendig er bygningen kledd med stående ytterkledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall. Takrenner mot vest, og på deler av takflaten mot øst. Vinduer med enkle glass. Ytterdør og garasjeport i tre. Bygningen har et rom på ca. 17 m² som ser ut til å være isolert, øvrig bygning er uisolert. Det er ukjent når bygningen er oppført og tilbygget.

- Merknader:

Den laftede delen er preget av elde og det ble påvist råteskader i laftede vegger. Yttervegg mot sør har større skjevheter.

Ytterkledningen bærer preg av elde og har vedlikeholdsbehov. Det ble ved stikkprøver påvist råteskader i ytterkledning mot nord.

I yttervegg mot sør er det en luke i grunnmuren. Luken lot seg ikke åpne på befaringdagen, og areal er ikke kontrollert.

Støpt gulv mot terreng har større sprekkeformasjoner og tegn etter setningskader. Grunnmur mot sør har større sprekker og skader, som anbefales utbedret. Det ble påvist vinduer med sprekke i glass mot vest, og mot nord. Garasjeport ble ikke funksjonstestet på befaringdagen. Terrengforhold langs østfasaden heller mot bygningen, noe som kan resultere i unødvendig fuktbelastning på grunnmur og øvrig bygningsmasse. Terrengforhold bør utbedres. Yttertak mangler takrenner langs deler av østfasaden. Øvrige takrenner er preget av elde og har deformasjoner. Det anbefales at takrenner skiftes ut i sin helhet. Det kunne ikke påvises snøfangere på yttertak. Snøfangere anbefales montert da ras fra tak kan føre til skade på personer og husdyr.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Sondre Lillebo

Bygg-/tømrermester og takstmann

13/01/2025



Sondre Lillebo

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Grunnmur oppført som ringmur av betong med sparestein. Kjellervegger under spisestue av gråsteinsmur.

Merknader: Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Det ble påvist noe riss/ sprekker i ringmuren, spesielt mot vest. Det anbefales at riss/ og sprekker utbedres, og at tilstanden bør overvåkes. Riss/ og sprekker kan være indikasjon på bevegelser i grunnen.

Drenering:

En eventuell drenering av byggegrunn ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke opplyst om at det er blitt gjort oppgradering på drenering siden byggeår.

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

Det er ikke opplyst om at det er et problem med vanninnslag i kjellerrom under spisestue.

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

Bilde viser sprekke i ringmur mot vest.

**TG 3** 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det vurderes til at det sannsynligvis er krypekjeller under hele bygningen, ut ifra byggeår, og synlige konstruksjoner i kjellerrom under spisestue. Det ble ikke lokalisert noe inspeksjonsmulighet for innvendig kontroll av krypekjelleren. For å være sikker på type konstruksjon og tilstand på den, må det etableres inspeksjonsmuligheter. Fra kjellerrom under spisestue er deler av bjelkelaget tilgjengelig for kontroll.

Merknader: I fra kjellerrom under spisestue ble det påvist punktvis råteskade i en gulvbjelke mot øst. Det antas at råteskaden har oppstått over tid, da treverket var i direkte kontakt med terrenget der råteskaden oppsto, i kombinasjon med høy luftfuktighet.

Siden det ikke er mulig å kontrollere øvrig krypekjeller fra innsiden, er det usikkert hvilken tilstand krypekjelleren er i. Det anbefales at det etableres inspeksjonsluker i ringmuren for innvendig kontroll.

Det kunne ikke påvises noe lufteventiler i ringmur for ventilasjon av krypekjeller, noe som øker risikoen for fukt- og råteskader.

Erfaringsmessig er krypekjellere å anses som en risikokonstruksjon, som ofte har skader i form av sopp og råte. Utbedring av skader på krypekjellere med fukt- og råteskader vil ofte medføre store kostnader.

Bilde viser råteskade i gulvbjelke under spisestue.



TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

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

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

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Ut i fra tykkelse på vegger og byggeår, er sannsynligvis ytterveggene oppført delvis av laftet tømmer, og enkelt bindingsverk. Ytterveggene er utvendig kledd med stående og liggende ytterkledning. Hjemmelshaver opplyser at ytterkledningen er i fra ca. 1992.

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

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

Merknader: Yttervegg mot vest har synlige skjevheter på innvendig overflate. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da dette er en lukket konstruksjon. For inspeksjon av veggkonstruksjonen kreves det destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Ytterkledningen er preget av elde og manglende vedlikehold. Det ble på befaringdagen påvist punktvis råteskader i kledningen, spesielt mot sør.

Det ble ikke påvist luftespalte i nedkant av utvendig kledning, noe som heller ikke var vanlig fra da boligen ble oppført. Manglende lufting kan skade ytterkledningen og konstruksjonen over tid, i form av sopp- og råteskader.

Bilde viser råteskader i vegg mot sør.



©mstf.no

3. Vinduer og ytterdører**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer:

Boligen har vinduer fra 1975, 1990 og vinduer med ukjent byggeår.

Vinduer med produksjonsår fra 1975 og 1990 har to-lags glass. Øvrige vinduer har koblede enkle glass.

Ytterdører:

Inngangsdør med lite glassfelt, ukjent produksjonsår.

Terrassedør i 2. etasje med glassfelt, ukjent produksjonsår.

Alle åpningsbare vinduer og dører ble forsøkt funksjonstestet på befaringdagen.

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

Merknader:

Vinduer:

Vinduer har slitasje på overflater og justerings- og vedlikeholdsbehov.

De fleste vinduene har utgått forventet levetid, og det må påregnes at de må skiftes ut i nær fremtid.

Vindu på spisestue, og ett vindu på stue lot seg ikke åpne ved bruk av normal kraft.

De fleste øvrige vinduene har justeringsbehov, og større utvendig vedlikeholdsbehov. Vinduer mot sør og mot nordøst i 2. etasje har større utvendig vedlikeholdsbehov og punktvis råteskader.

Ytterdører:

Ytterdør og terrassedør i 2. etasje fungerte greit på befaringdagen.

Det er større utvendig vedlikeholdsbehov på overflater, og forventet levetid er sannsynligvis utløpt.

Ytterdør har også betydelig bruksslitasje på innvendig overflater, og dørvrider sitter løst.

Bilde viser utvendig slitasje på vindu mot sør i 2. etasje.

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

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner. Visuelt undersøkt fra bakkeplan, og fra inne på kaldloftet.

Merknader: Konstruksjonen fremstår som stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen utover hva som må anses som normalt, alder tatt i betraktning. Takkonstruksjon/ kaldloft fremstår som uten mulighet for ventilering/ lufting. Ikke tilfredsstillende ventilering/ lufting kan resultere i fukt og råteskader på kaldloft/ takkonstruksjon. Det anbefales at det etableres veggventiler i gavlvegger for ventilering/ lufting.

På befaringsdagen ble det påvist noe fuktskjolder inne på kaldloftet i gradrenne mot sørøst. Det kunne ikke påvises skadelig høye fuktverdier på befaringsdagen, tilstanden bør kontrolleres jevnlig, for å utelukke lekkasje.

Bilde viser fuktmåling i gradrenne mot sørøst. Ikke skadelig høye fuktverdier på befaringsdagen.



TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekking og skorstein over tak:

Taktekking av takplater i metall er besikket fra bakkeplan.

Hjemmelshaver opplyser at yttertak av takplater er montert i ca. 1997.

Taktekking over inngangsparti av takshingel, ukjent etableringsår.

Takrenner og beslag på tak:

Boligen har takrenner og nedløp i metall. Takrenne og nedløp ved inngangsparti av plast.

Takstige opp til skorstein.

Forventet levetid på takplater av metall er ca. 40 år.

Forventet levetid på takrenner er ca. 30 år.

Forventet levetid for takshingel er ca. 25 år.

Merknader:

Taktekking og skorstein over tak:

Takkonstruksjon over inngangsparti har tegn på fuktbelastning via yttertaket. Taktro under takshingel er tydelig preget av fukt. På befaringsdagen kunne det ikke påvises målbar fukt, sannsynligvis fra en eldre lekkasje. Tilstanden bør overvåkes. Taktekkingen og overgang mellom taktekking og yttervegg over inngangsparti kunne ikke kontrolleres, da taktekkingen er overdekket av terrasse.

Øvrig yttertaket var på befaringsdagen tildekket med snø og lot seg ikke kontrollere. Yttertaket anbefales ytterligere kontrollert da snøen er borte.

Høyde og tilstand på skorstein over tak kunne ikke kontrolleres, da det ikke var sikkerhetsforsvarlig å gå på taket på befaringsdagen.

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer gjennom yttertak tekket med takplater på befaringstidspunktet, ved kontroll av takkonstruksjon/ kaldloft.

Ved kontroll av takkonstruksjon/ kaldloft ble det påvist at yttertaket er montert direkte over tidligere yttertak av takplater. Dette er ikke en anbefalt løsning, da de fleste takplater av metall krever et godkjent undertak.

Takrenner og beslag på tak:

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

Boligen har snøfangere på deler av yttertaket. Det bør monteres snøfangere på hele takflaten for å sikre at ras fra tak ikke kan skade personer og husdyr, samt skjevbelastning på takkonstruksjonen ved store snømengder.

Takrenne mot sørøst har deformasjoner.

Bilde viser tegn på fuktbelastning via yttertak over inngangsparti. Tilstanden bør overvåkes.

**5. Loft****TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Boligen har kaldloft over hele 2. etasje. Kaldloftet er tilgjengelig via loftsluke i gang/ trapperom i 2. etasje.

Kaldloftet er innvendig kontrollert på befaringsdagen.

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

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

Loftet er delvis isolert med sagflis, og delvis med mineralull. I overgang vegg og takkonstruksjon ble det påvist noe som ligner på skumisolasjon enkelte steder.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke nødvendigvis er montert noe dampsperre mellom 2. etasje og kaldloft, ut ifra byggeåret boligen er oppført.

Det ble på befaringsdagen påvist noe museekskremitter oppe på kaldloftet.

Bilde viser forskjellig isolasjon som er benyttet på kaldloftet.



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har terrasse ved inngang på ca. 15 m², hvorav ca. 5 m² er overbygget med tak. Terrasse med tilkomst fra gang/trapperom i 2. etasje på ca. 5 m². Terrasse i 2. etasje er bygget over takoverbygg til terrasse i 1. etasje. Terrassene er oppført i treverk, med rekkverk av stående rekkverksbord.

Merknader:

Terrasse i 1. etasje:

Store deler av terrassen var tildekket av snø på befaringsdagen, og overflater kunne dermed ikke kontrolleres. Den overbygde terrassen har glassfelt mot nord, og det ble på befaringsdagen påvist sprekk i et glass. Rekkverk har punktvis råteskader og vedlikeholdsbehov.

Terrasse i 2. etasje:

Store deler av terrassen var tildekket av snø på befaringsdagen, og overflater kunne dermed ikke kontrolleres. Det ble på befaringsdagen påvist råteskader i understøttelse til takoverbygg og terrasse, som må utbedres.

Rekkverk har større vedlikeholdsbehov, og det ble påvist enkelte løse rekkverksbord.

Rekkverkshøyde er for lav etter dagens krav. Målt rekkverkshøyde på terrasse, var på befaringsdagen 820 mm, dagens krav er 1000 mm.

Tettesjiktet under terrassegulv i 2. etasje, er beskrevet under takteking lengre fremme i rapporten.

Bilde viser råteskade i søyle som understøttelse takoverbygg i 1. etasje og terrasse i 2. etasje.



7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Overflate av baderomsplater på vegger, og folierte trefiberplater i himling.

Merknader: Overflatene fremstår som hele, og i god stand på befaringdagen.

Det ble påvist enkelte skruehull etter tidligere montert utstyr eller lignende. Ved panelovn var det et hull på ca. 15 mm, ukjent grunn.

Baderomsplater er montert uten sokkelprofil. De fleste baderomsplater krever at platene skal monteres med sokkelprofil i våtsoner. Baderomsplater er skjermet mot direkte vannpåkjenning ved dusjing i tett dusjkabinett. Våtrommet vil ikke kunne fungere om dusjkabinettet erstattes med annen åpen dusjløsning.

Baderomsplater bak dusjkabinett er ikke kontrollert, da dusjkabinettet ikke ble flyttet på befaringdagen.

Bilde viser manglende sokkellist i nedkant på baderomsplater.



TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er innsisert.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflate av belegget med oppbrett på vegger.

Merknader: Overflaten fremstår som i normalt god stand, uten påviste store skader på befaringdagen.

Gulvet er tilnærmet flatt, og tilfredsstillende ikke forskriftskravene på oppføringstidspunktet.

Tetting i hjørne på badet mot nordøst kan se ut til å ha sprukket opp, og bør repareres/ utbedres.

Bilde viser fuge som bør utbedres.



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

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

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på gulv av belegget med oppbrett på vegg.

Membran på vegger av baderomsplater.

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

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

Merknader: Sluket har begrenset tilgjengelighet da dette er plassert under dusjkabinett, og det var på bakgrunn av dette ikke mulig å kontrollere om belegget var ført under klemring i sluk. For kontroll, vedlikehold og rens må dusjkabinettet fjernes/ flyttes. Det anbefales at dusjkabinettet fjernes og sluk og klemring kontrolleres ytterligere.

Det ble boret hull fra tilstøtende rom bak våtsonen og kontrollert med fuktmåler, uten påviste høye verdier. Det ble også søkt etter fukt på overflater uten påviste unormale verdier.

Bilde viser lite tilgjengelig sluk under dusjkabinett.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2021

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.

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

Integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøle-/ frysescap.

Påvist komfyrvakt over platetopp.

Ventilator over platetopp med avkast ført ut av bygget.

Hjemmelshaver opplyser at kjøkkenet ble montert i 2021.

Merknader: Innredningen fremstår som i god stand. Enkelte bruksmerker forekommer.

Det ble ikke påvist fukt fremfor oppvaskmaskin eller kjøleskap.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det ble ikke påvist lekkasjefølger for oppvaskmaskin, noe som var et krav da kjøkkenet ble oppgradert i 2021.

Lekkasjefølger anbefales montert.

9. Rom under terreng

9.1 Kjellerrom under spisestue

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Overflate av gråsteinsmur. Deler av kjellerveggene er av støpt betong med sparestein.

Himling av trepanel/ stubbloftsbord.

Merknader: På befaringsdagen ble det påvist innslag av frost/ is mot vest. Innslag av frost/ is øker faren for fuktskader i tilstøtende trekonstruksjoner. Det anbefales at tetthet i grunnmur utbedres.

Kjellerrommet hadde på befaringsdagen ikke noe ventilasjonsmulighet. Dette anbefales utbedret.

Bilde viser innslag av frost/ is mot vest.



TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Gulvoverflate delvis belagt med heller av stein på jordgulv.

Merknader: Steinhellene har sannsynligvis en gang vært murt og fuget fast som et sammenhengende gulv. På befaringsdagen hadde fugemassen/ betongen mellom steinhellene sprukket opp/ slitt vekk og flere heller var løse.

Bilde viser sprekkdannelse og manglende fugemasse mellom steinheller.



TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Merknader: Ved fuktmåling i himling og i bjelkelag ble det påvist skadelige høye fuktverdier. For å begrense fuktpåkjenningen, bør ventilasjonen av kjellerrommet utbedres, og det bør vurderes om det skal plasseres en avfukter i rommet.

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

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

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



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Vannrør:

Vannrør i hovedsak av rør-i-rør system med rørfordeling plassert i kjellerrom under spisestue.

Stoppekrane og vannmåler er plassert i kjellerrom under spisestue.

Enkelte kobberrør i kjellerrom, på bad og i kjøkkenbenk.

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast.

Merknader:**Vannrør:**

Det er ikke opplyst om noe årstall fra når vannrørene ble installert. Vannrør har varierende alder.

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.

Stoppekran er funksjonstestet og fungerte på befaringstidspunktet.

Eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør systemet, føres til kjellerrom under spisestue. Det er ikke etablert noe lekkasjesikring av rør-i-rør systemet som skal håndtere en eventuell lekkasje. Det anbefales at det etableres en lekkasjefølger med automatisk avstenging av vann ved en lekkasje.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad, og opplevdes tilfredsstillende på befaringsdagen.

Rørfordeling i kjellerrom har ingen kursfortegnelse.

Det ble påvist noe irr-dannelse på enkelte kobberrør i kjellerrom. Irr-dannelse på kobberrør kan være en indikasjon på lekkasje.

Stoppekran er ikke merket. Stoppekranner skal være tydelig merket med skilt eller lignende.

Avløpsrør:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.

Stakeluke ble lokalisert i kjellerrom under spisestue. Lufting av avløp ble ikke lokalisert på befaringsdagen, ukjent plassering/ løsning. Lufting av avløp skal i utgangspunktet føres over tak.

Avløpskapasiteten er testet på kjøkken og på bad, og vurderes som tilfredsstillende.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på innvendig vann- og avløpsrør.

Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert.

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

Bilde viser irr-dannelse på kobberrør i kjellerrom.

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1990

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 198 liter plassert i kjellerrom under spisestue.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

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

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

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

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

Bilde viser spesifikasjoner på varmtvannsberederen.



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Boligen har ikke vannbåren varme.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Boligen har ikke noe varmesentraler.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken og bad, og naturlig avtrekk via luftekanal i skorstein. Tilluft via luftespalte i flere vinduer, og via veggventil på bod.

Merknader: Enkelte rom i 2. etasje har ikke noe tilluft mulighet utover åpningsbare vinduer. Alle oppholdsrom bør ha minst en egen veggventil for tilluft.

Det mangler luftespalte under eller over innerdør til bad, for å sikre tilfredsstillende tilluft mulighet til rommet.

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

Bilde viser manglende luftespalte til bad under innerdør.



11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer, plassert i gang/ trapperom i 1. etasje.

Merknader: Anlegget har varierende alder, og det kan se ut til at anlegget er utvidet flere ganger.

Det er ikke fremlagt noen samsvarserklæringer for utført arbeid.

Det ble ikke avdekket vesentlige åpenbare avvik ved anlegget på befaringsdagen.

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Egenerklæringsskjema fra oppdragsgiver er mottatt og gjennomgått den 07.01.2025.

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

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av bolig, uthus eller stabbur, lovlig bruk er dermed ikke vurdert. Kommunen opplyser at det ikke finnes tegninger av boligen i kommunens arkiver.

Innendig rekkverk i trapp har ikke tilfredsstillende høyde etter dagens krav til rekkverkshøyde. Målt rekkverkshøyde var på befaringsdagen ca. 820 mm, dagens krav er 900 mm.

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

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

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunen.

Ferdigattest på bygg FØR 1998:

Bygget er i fra en periode hvor mange byggetiltak ikke fikk utstedt ferdigattest.

Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 jf. pbl § 21-10, 5.ledd.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at yttertaket kontrolleres ytterligere når snøen er borte, på grunn av at yttertakene var tildekket med snø på befaringsdagen.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet Sprekker og riss i grunnmuren ble påvist, spesielt mot vest. Sprekker og riss bør utbedres, og tilstanden overvåkes.
1.3	Terrengforhold Terrengfall mot øst vurderes som ikke tilfredsstillende, og bør utbedres.
3.1	Vinduer og ytterdører Vinduer og ytterdører av eldre dato. Det må påregnes at ytterdører og vinduer må skiftes i nær fremtid.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak Lufting av takkonstruksjonen/ kaldloft bør utbedres, da konstruksjonen fremstår som uventilert på befaringdagen. Fuktskjolder inne på kaldloft holdes under oppsikt for å utelukke en eventuell lekkasje.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen) Tegn etter fuktbelastning i takkonstruksjon over inngangsparti bør holdes under oppsikt, for å kunne utelukke en lekkasje. Snøfangere bør monteres på alle taksider. Flere nedløpsrør hadde frostspreng på befaringdagen, og bør skiftes ut. Takrenne mot sørøst har deformasjoner.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging) Se punkt om takkonstruksjon og taktekingen. Det ble også påvist noe museekskremer opp på kaldloftet.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling Baderomsplater er montert uten bruk av sokkelprofil i våtsonen, noe de fleste baderomsplater krever.
7.1.2	Bad Overflate gulv Gulvet er tilnærmet flatt, og tilfredsstillende ikke forskriftskravene på oppføringstidspunktet. Tegn på utetheter i hjørne mot nordøst.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk Sluket har begrenset tilgjengelighet, da dette er plassert under dusjkabinettet. For kontroll, vedlikehold og rens må dusjkabinettet fjernes/ flyttes.
9.1.1	Kjellerrom under spisestue Veggenes og himlingens overflater Utetheter i grunnmur medvirker til at kjellerrommet får innslag av frost/ is, noe som øker faren for fuktskader i tilstøtende trekonstruksjoner.
9.1.2	Kjellerrom under spisestue Gulvets overflate Fugemasse/ betong mellom steinheller har sprekkdannelse og er delvis slitt vekk flere steder.
9.1.3	Kjellerrom under spisestue Fuktmåling og ventilasjon Fuktmåling i treverk i kjellerrommet tilsier at ventilasjonen og luftfuktigheten i rommet må utbedres. Det ble påvist skadelig høye fuktverdier i både bjelkelag og i himling.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør Lekkasjevann fra en eventuell lekkasje fra rør-i-rør systemet føres ikke til sluk eller automatisk avstenging av forbruksvann. Dette anbefales utbedret. Enkelte kobberrør i kjellerrom hadde også noe irr-dannelse.
10.2	Varmtvannsbereder Forventet levetid på varmtvannsberederen er utløp, og det må påregnes at denne må skiftes ut i nær fremtid. Varmtvannsberederens elektriske tilkobling bør utbedres, da dagens løsning ansees som brannfarlig.
10.5	Ventilasjon Tilluft til badet vurderes som mangelfull, da det ikke er noe luftspalte under eller over innerdør. Det bør etableres veggventiler på alle oppholdsrom for å bedre ventilasjons muligheten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.2	Krypekjeller
	<p>Påvist råteskade i bjelkelag under spisestue.</p> <p>Det er sannsynligvis krypekjeller under øvrig areal av boligen. Krypekjelleren har ikke noe inspeksjonsmulighet, og tilstanden er uavklart.</p> <p>Det bør etableres inspeksjonsluker og krypekjelleren bør kontrolleres nøye.</p> <p>Prisvurdering gjelder utbedring av den ene påviste skadede gulvbjelken. Eventuelle andre råteskader i andre deler av krypekjelleren, som ikke ble kontrollert, er ikke med i prisvurderingen.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
2.1	Yttervegger
	<p>Ytterkledningen har punktvis råteskader, spesielt mot sør.</p> <p>Ytterkledningen har generelt stort vedlikeholdsbehov.</p> <p>Prisvurderingen gjelder utskifting av ytterkledning på sørfasaden.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Råteskadet søyle må skiftes ut, da denne har en bærende funksjon. Rekkverkshøyde tilfredsstillende ikke dagens krav til rekkverkshøyde.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211240476	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anita Ness	Svein Ove Nordsveen
Gateadresse	
Nystedgutua 9	
Poststed	Postnr
ENGERDAL	2440
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1211240476

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AN, SON

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Eget firma, der jeg selv har utført arbeidet.
Arbeid utført av	Solheimshytta as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Membran
-------------	---------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

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

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Satt inn ny varmepumpe
Arbeid utført av	Engerdal Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1211240476

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1211240476

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anita Ness	88e138cd8fc3a9957c009c4 955fea26d47a647b3	04.01.2025 14:44:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

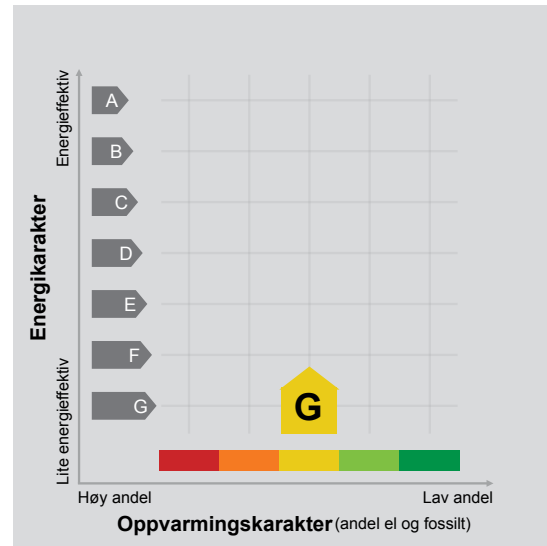
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Ove Nordsveen	7af4cb1ab73c95d12cc152f77 d0732cd1ca3799a	03.01.2025 08:54:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240476

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

ENERGIATTEST

Adresse	Nystedgutua 9
Postnummer	2440
Sted	ENGERDAL
Kommunenavn	Engerdal
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	386
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	154838708
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-73158
Dato	29.01.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


Nabolagsprofil

Nystedgutua 9

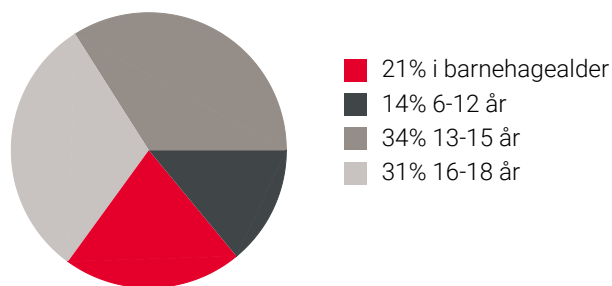
Offentlig transport

Engerdal sentrum 5 min 
Linje 150 0.4 km

Skoler

Engerdal barne- og ungdomsskole (1-10 ... 9 min 
139 elever, 9 klasser 8.5 km

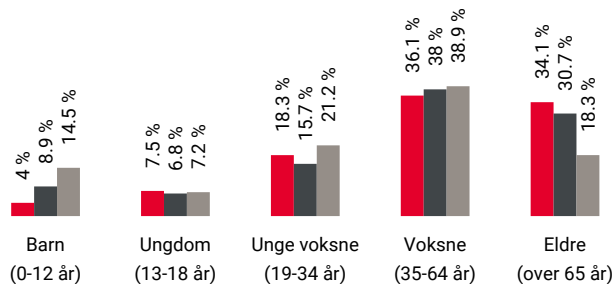
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand


		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Engerdal	252	153
Kommune: Engerdal	1 253	884
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager



Engerdal barnehage (2-5 år) 4 min 
15 barn 0.3 km

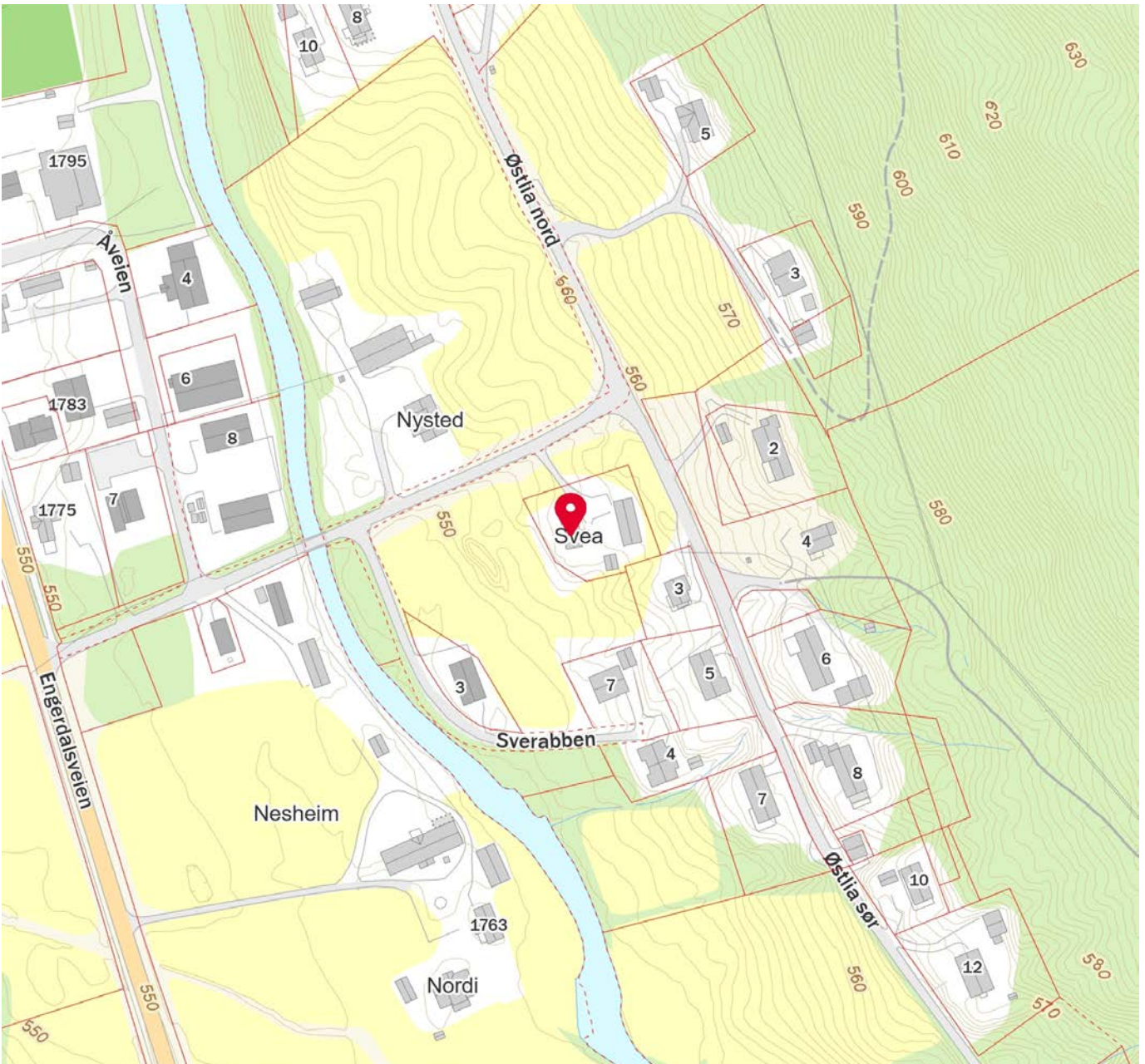
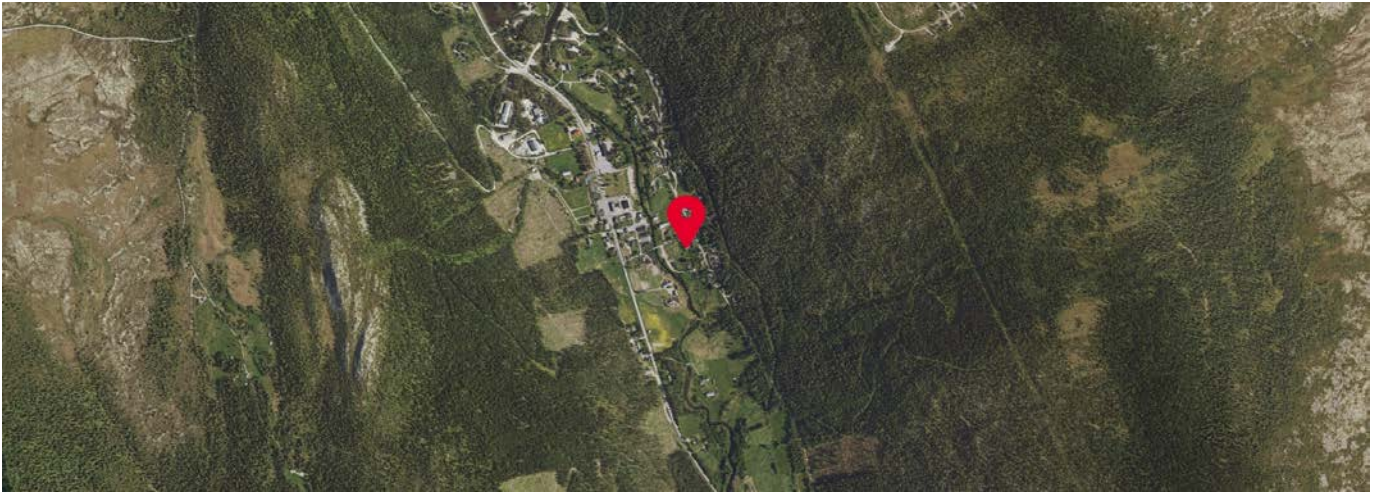
Dagligvare

Coop Prix Engerdal 5 min 
Post i butikk, PostNord 0.4 km

Sport

 Engerdal fotballbane 20 min 
Fotball 1.5 km

 Heggeriset fotballbane 7 min 
Fotball 7.5 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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


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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Nystedgutua 9
2440 ENGERDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Åste Christine Gjermunds**Telefon:** 941 78 482
E-post: aste.gjermunds@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre