



aktiv.

Ole Evenstads vei 1274, 2480 KOPPANG

**Stor og solrik eiendom i rolige,
landlige omgivelser. Enebolig med
noe moderniseringsbehov.
Uthus med carport.**



Eiendomsmegler

Line M Strøm

Mobil 970 94 147

E-post line.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 10, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 490 000,-
Omkostn.: Kr 13 640,-
Total ink omk.: Kr 503 640,-
Selger: Gørli Elida Bruun Andersen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total 110/137 kvm
Tomtstr.: 2408 kvm
Gnr./bnr. Gnr. 9, bnr. 92
Oppdragsnr.: 1211260025

Ditt nye hjem?

Velkommen til Ole Evenstads vei 1274!

Eiendommen "Enger" er bebygd med en enebolig fra 1952 og et uthus med carport fra 2016. Boligen har et praktisk innhold med stue, kjøkken, 2 soverom og bad på én flate. I tillegg er det kjeller med 3 uinnredet rom. Enkel bolig med noe etterslep på vedlikehold og oppgraderinger av enkelte bygningsdeler. Uthuset består av 2 boder på 19m² og carport.

Eiendommen har en solrik og rolig beliggenhet i landlige omgivelser på Evenstad i Stor-Elvdal kommune. Skogen byr på friområder med gode turmuligheter og det er kort vei til Glomma med gode bade- og fiskemuligheter. Nærhet til Universitetet i Innlandet, nærbutikk og Evenstad stasjon med tog- og bussforbindelse. Det er videre ca. 22 km fra Koppang med barnehage, skoler, butikker m.m., samt ca. 37 km til Rena.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	38
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	75
Nabolagsprofil	81
Budskjema	88

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 110 kvm

BRA - e: 19 kvm

BRA - b: 8 kvm

BRA totalt: 137 kvm

Enebolig

Kjeller

BRA-i: 52 kvm

Beskrivelse: 3 uinnredet kjellerrom.

1. etasje

BRA-i: 58 kvm

Beskrivelse: Entré, kjøkken, stue, 2 soverom og badrom.

BRA-b: 8 kvm

Beskrivelse: Inngangsparti.

Uthus med carport

1. etasje

BRA-e: 19 kvm

Beskrivelse: 2 boder.

Ikke målbare arealer

Carport er åpent areal og ikke måleverdig.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Merk at kjelleretasjen har lav takhøyde, gjennomsnittlig målt til 1,9 meters høyde.

Arealbegreper:

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (eksternt bruksareal) - Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.

TBA (terrasse- og balkongareal/åpent areal) - Arealet av terrasser, åpne balkonger, verandaer eller altaner tilknyttet boenheten(e).

GUA (gulvareal) - Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav

himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav himlingshøyde).

ALH (areal med lav himlingshøyde) - Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

Arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og hvor disse arealmålingene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen(e) ble målt. Beskrivelse av rom er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktene «Standard» og/eller «Ferdigattest/brukstillatelse».

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 2 408m². Flat tomt som er beplantet med plen, busker, trær, granhekk og gjerde. Gruset i innkjørsel. Delvis naturtomt.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et jord- og skogsbruksområde med spredt boligbebyggelse på Evenstad i Stor-Elvdal kommune. Eiendommen ligger relativt åpent til med god utsikt over områdene rundt. Skogen byr på friområder med gode turmuligheter. Det er videre kort vei til Glomma med gode bade- og fiskemuligheter. Det er ca. 3,4 km til Evenstad stasjon med tog- og bussforbindelse og kun ca. 3 min biltur til nærmeste nærbutikk. Nærhet til Universitetet i Innlandet, studiested Evenstad som ligger ca. 4,3 km fra eiendommen. Det er videre ca. 22 km fra Koppang med barnehage, skoler, butikker og treningssenter, samt ca. 37 km til Rena med de fleste tettstedstilbud.

Bygningssakkyndig

Midt Norsk Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 1952.

Det er ukjent byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt. Det foreligger ingen opplysninger om oppgradering av drenering etter byggeår. Bygningen er vurdert å være oppført med eldre stedlige masser inntil grunnmur. Bygningen har eldre

betonggrunnmur. Grunnmur er innvendig isolet med tresonitt og pusset.

Taktekkingen består av stål- eller aluminiumsplater og doble vindskiebord med toppbeslag. Det er observert bruk av papptekking over undertaksbord som undertak. Aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag uten topphatt. Tegn til montert takstige opp til pipe og snøfangere over inngangspartiet. Veggene har eldre reisverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående bordkledning. Det er tegn til at ytterveggene er utlektet og kledd opp etter originalt byggeår, da det er synlig utlekting bak ytterkledningen. Det foreligger ikke ytterligere opplysninger om dette. Ytterveggens tykkelse er målt til ca. 150 mm. Opprinnelig vil dette bygget være isolert med kutterspon, og ytterveggene kan inneholde dette som original isolasjon. Takkonstruksjonen har en eldre sperrekonstruksjon. Det er adkomst til kaldloftet via stige på kjøkkenet. Selger opplyser at de har fjernet eldre kutterspon og etterisolert med 150 mm mineralull på kaldloftet.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2013, 2016 og 2017, 3-lags glass fra 1984, trevinduer med koblet glass fra byggeår, samt et 2-lags glassvindu fra 2021. Bygningen har malte hovedytterdører inn til inngangspartiet og inn til entré. Døren inn til entré er fra 1995. Trapp med tretrinn og repos. Rekkverk i stål med stående kledningsbord i tre. Tilbygget inngangsparti er oppført på betongpilarer mot terreng. Veggene er i uisolert bindingsverk og kledd med panel på begge sider. Yttertaket er tilbygget eksisterende tak og tekket med ståltakplater. Det er benyttet vinduer med enkle glass i fast ramme, samt ytterdør med glassfelt.

Uthus med carport - Byggeår: 2016.

Bod med støpt gulv, bindingsverk med stående kledning. Saltak med stålplate taktekking og enkelt vindskiebord. Bygget er oppført av selger i 2016, det er benyttet eldre vindu med koblet glass. Det er innlagt strøm til bygget. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 16.02.2026, utført av Stein Ove Finstad.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

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

* Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er avvik: Taktekking og tilhørende beslag var snødekt ved befaringsdag, og alder er ukjent. Disse er derfor ikke nærmere vurdert. Taktekkingen er vurdert som av eldre dato, og forventet brukstid anses som nådd over halve forventet brukstid både for taktekkingen og undertaket. Det er observert noe mosevekst på synlig del av vindskiebordene.

* Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er avvik: Det er ikke montert pipehatt på pipeinndekning. Det er ikke bekreftet type og innfesting av takstigen, Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, takrenne nedløp er ført ned til terreng. Det er kun montert snøfangere på deler av taket. Nedløp, installasjoner og beslags løsninger er i hovedsak snødekt under befaring. Bedre kontroll bør foretas når forholdene tillater det.

* Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det mangler tilstrekkelig musebånd/sikring på hjørnene. Det er observert aktivitet av mus/skadedyr på loftet. Ukjent tilstand etter skadedyr aktivitet i vegg konstruksjonen. Lufting i nedre del av vegg er begrenset på grunn av klosser/lekter bak kledningsbordene. Det er registrert enkelte sprekker i ytterkledningen og noe svakt utført håndverk. Det er tegn til ufaglært utførelse på enkelte løsninger, særlig rundt vinduene. Det foreligger ingen opplysninger om oppbygningen av vegg bak ytterkledningen.

* Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er avvik: Det er påvist fuktskjolder og misfarging i takkonstruksjonen. Det er utført fuktkontroll av undersiden av taktro rundt pipeløpet uten unormale målinger under befaringen. Det er registrert ekskrementer og kadaver etter mus på kaldloftet, noe som er vurdert å skyldes manglende musebånd eller sikring bak kledning på yttervegger. Det er plassert giftstasjoner på kaldloftet av selger. Det er synlig at mus/skadedyr har gravd ganger i isolasjonen, noe som kan redusere isolasjonsevnen. Det er ingen synlig luftespalte i raftekassen utvendig i overgang mellom tak og vegg, noe som gir begrenset lufting av kaldloftet. Det er observert kondens på takoverflater på kaldloftet og utvendig ising på yttertaket. Dette indikerer varmetap fra oppvarmede bygningsdeler opp til kaldloftet kombinert med svak ventilering. Konstruksjonsdelen er av eldre utførelse og vil være svakt bygget i henhold til dagens lastberegninger. Det er ikke tegn til at dimensjoneringen har ført til svikt under befaring, men forholdet bør holdes under oppsikt.

* Utvendig > Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Ytterdøren inn til inngangspartiet er værslitt og kniper i karmen ved enkelte årstider. Dører og glass har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

* Utvendig > Utvendige trapper: Trappetrinnene bærer preg av alder og fremstår som slitte.

* Utvendig > Innbygget inngangsparti. Oppmålt som innglasset balkong: Bygget har skeivheter som forplanter seg fra grunnpilarene og opp til takflaten. På grunn av manglende understøtting med pilar har bygget seget ned i senter. Det er registrert sprekke i et glass til vindu.

* Innvendig > Overflater: Det er satt opp en delingsvegg mellom stue og soverom, men arbeidet er ikke ferdigstilt med overflatebehandling. På kjøkkengulvet er det bemerket noen brennmerker ved ildstedet. På soverommet innenfor kjøkkenet er det benyttet

ufagmessig utførelse på overgangen mellom gulv.

* Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er utført kontroll av stivheten på etasjeskillet, og gynging oppleves i alle rom. På stue er det målt høydeavvik mellom yttervegger og senter bygg på opptil 13 mm. På kjøkken er det målt høydeavvik mellom yttervegger og senter bygg på opptil 20 mm. På soverom innenfor kjøkken er det målt høydeavvik på opptil 15 mm. Generelt fremstår etasjeskillet som svekket på grunn av alder og byggemetode, noe som anses som normalt i forhold til byggeåret.

* Innvendig > Pipe og ildsted: - Erfaring tilsier at teglsteinspiper ofte har behov for rehabilitering etter ca. 50 år. Med hensyn til alder har pipa nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Vedovn/peis har nådd over halvparten av forventet funksjonstid, og det må påregnes økt behov for vedlikehold fremover. Det anbefales å montere pipehatt for å hindre vanninntrengning i pipen, da dette kan medføre ytterligere skade på pipen og i tillegg føre til vannlekkasjer i rom med sotluke. Dette er også kommentert under punktet om nedløp og beslag. Det er bemerket løse fliser på brannmur inne på kjøkken. Det er riss i pusset pipeløp i trappegang og noe riss rundt peisinnstans. Det er benyttet røykrørsføringer fra ildsted på og frem til pipeløpet uten isolerende beskyttelse av rørene. Dette gjelder røykrør fra ildsted på kjøkken og til pipeløpet, hvor røret er ført gjennom brannmur. Løsningen har vært i bruk siden byggeår. Avvik settes da løsningen ikke er utført i henhold til dagens krav/løsninger, og varmgang fra røykrøret kan oppstå.

* Innvendig > Rom Under Terreng: et er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur. Kjelleren viser tegn til kapillært fukttrykk på både vegger og gulv. Eiendommen ligger i flomsone for Glomma, og ved større flommer blir kjelleren utsatt for økt vanninntrengning på grunn av høy grunnvannstand i utvendig terreng.

* Innvendig > Innvendige trapper: Trappen er av eldre dato og bærer preg av aldersrelatert slitasje. Det er registrert at trappen har vært utsatt for flere vanninntrengninger ifbm flom. Det mangler håndløper og rekkverk i trappeløpet dette er videre kommentert under punktet >Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet .

* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Avvik settes med grunnlag i at over halve forventet levetid er nådd for røranlegget.

* Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avvik settes med grunnlag i at over halve forventet levetid er nådd for røranlegget.

* Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det mangler løsning for utløpsrør. Utløpsrør fra sikkerhetsventil skal legges med fall til sluk, eller det må monteres fuktføler for å

ivareta vannsikkerheten i tørre rom.

* Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har riss og mindre sprekker, særlig rundt vindu innvendig i kjeller. Store deler av grunnmuren var tildekket av snø under befaringen, og det var derfor ikke mulig å vurdere disse områdene fra utsiden.

* Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Det foreligger ingen informasjon om godkjent utslippstillatelse eller hvordan anlegget er utført. Dette bør undersøkes nærmere. Info: I henhold til forurensningsforskriften kapittel 12 må alle som slipper ut sanitært avløpsvann fra boliger, hytter og lignende, ha en tillatelse. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vann- og avløpsledninger.

* Tomteforhold > Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

* Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er observert aldersrelatert slitasje på overflater av kjøkkeninnredningen. Kjøkkensokkelen har enkelte skader i bunnen mot gulvet.

* Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

* Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Ved hulltaking ble det bemerkt et eldre fuktmerke inne i vegg. Kontroll er utført i vegg bak dusjområdet på badet. Fuktmerket vurderes å stamme fra tidligere inntrengning av bruksvann fra dusjen. Det ble opplyst at det ikke har vært dusjet på lengre tid før befaringen, og eventuell fuktighet vil derfor kunne ha tørket ut.

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

* Utvendig > Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er registrert kjellervinduer fra byggeåret med høy slitasje og skader på glass. TG3 settes for kjellervinduer fra byggeåret. For utskiftet kjellervindu er det manglende utvendig innpussing rundt vinduet. Fra innsiden bemerkes kondens på glass, som vurderes å skyldes luftlekkasjer rundt dette vinduet. For vinduer i hovedetasjen bemerkes noe ufagmessig utførelse på omramminger samt valg og løsning av vannbrett under vinduene. Vindu på loft og baderomsvindu bærer preg av værslitasje. Vindusforing inne på soverom ved stue har glipper.

* Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har betydelige skader. Enkelte av

innvendige dører har en del slitasje. Det er påvist skader på døren til badet. TG3 settes på grunnlag av fuktskader. Det er mindre avvik på overflatene til døren inn til soverommet innenfor stuen. Døren mellom kjøkken og entré klemmer noe i karmen.

* Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). TG3 er satt for rommet basert på alder og manglende tetthet i våtsonen. Oppsummert: Levetiden for baderomsplater, våtromsbelegg på gulv og gulvsluk er nådd. Det er bemerket en uheldig løsning for dusj, da det ikke finnes en løsning for å sikre mot bruksvann på overflater som ikke tåler fukt. Dette har resultert i fuktskade på dørbord, dørkarm og belistning. Vinduet viser tegn til kondensfukt på innvendig overflate, som skyldes svak ventilering av rommet. Fallforholdet er svakere enn dagens krav.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer. Etterisolert loft (fjernet sagmugg og lagt isolasjon).

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016.

Beskrivelse av arbeidet: Restaurert uthus/vedskjul. Støpt nytt gulv, nytt reisverk, kledning, vindu, tak.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Svar: Ja. Flomvann inn i kjeller.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Svar: Ja. Mus på loft.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Svar: Ja.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016.

Firmanavn: Berg Sandboe AS, v/Frank Øien.

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet til ny innmat i sikringsskap.

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

Svar: Ja. Flomfare, se <https://temakart.nve.no/tema/flomaktsomhet>.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016.

Beskrivelse av arbeidet: Gruset opp gårdsplass.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Svar: Ja. Eiendommen ligger i LNF-område.

Innhold

Eiendommen "Enger" er bebygd med en enebolig fra 1952 og et uthus med carport fra 2016.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Innglasset inngangsparti, gang, kjøkken, stue, 2 soverom og badrom.

Kjeller: 3 uinnredet kjellerrom.

Boligen har også uinnredet loft.

Uthuset består av 2 boder på 19m² og har inntilbygget carport.

Standard

Enebolig - Byggeår: 1952.

Vurdert å være bygget rundt 1949 til 1952 ihht. matrikkel opplysninger og selgers opplysninger for eiendommen. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Det er registrert noe etterslep på vedlikehold og oppgraderinger av enkelte bygningsdeler.

Uthus med carport - Byggeår: 2016.

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

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

Vaskemaskin kan følge med i salget.

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt bredbånd og kabel-tv.

Parkering

I carport eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak bør vurderes dersom forhøyede verdier påvises. Manglende radonsperre og radonmålinger gir økt usikkerhet om innemiljøet, og kan medføre helserisiko for beboere.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 1996, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert

omtrent hvert 20. år, og kontroll kunne har vært forventet i 2016.

Feiing ble utført siste gang den 10.05.2024. Tilsyn ble sist gang utført den 12.01.2015, uten pålegg om utbedringer. Merknader: Varslet om tilsyn i 2019 og 2024, ikke utført. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Fremtind
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med vedovn på kjøkkenet og peis med innsats i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt stråleovn på badetrom.

Energimerke

Rød G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 490 000

Omkostninger kjøper

490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

12 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

13 640 (Omkostninger totalt)
30 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
33 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

503 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
520 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
523 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 9 731,20,- for 2026.

For 2026 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- * Tømming slamavskiller 0-4 m³: Kr. 2 470,20,-
- * Tilsynsgebyr private anlegg: Kr. 169,-
- * Renovasjon mini: Kr. 4 790,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 1 686,-
- * Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 616,-

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 150 629 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 602 514 for år 2024

Tilbud om 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 9, bruksnummer 92 i Stor-Elvdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Erklæring/avtale, tinglyst den 28.03.1953, dagboknummer 734. Plikt til omkostninger i forbindelse med opparbeidelse / vedlikehold av felles vannanlegg.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

Det er 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 inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei. Det er ikke kjent med at det er opprettet eller tinglyst avtale om veirett. Det må påregnes kostnader til brøyting og vedlikehold av veien. Kostnad til brøyting har en fastpris på kr. 5000-6000,- per år.

Eiendommen er tilknyttet privat felles vannverk. Det er ikke gitt opplysninger fra selger om kjente avvik på anlegget. Vannkvalitet er ikke dokumentert. Privat avløp med 2 eller 3 kummer og infiltrasjonsgrøft. Septiktanken er av betong med sannfilter. Ingen kjente avvik opplyst av selger.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg utilfredsstillende og grunnvannstand og øvrige forhold medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke kjent med at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommunene driver fortløpende kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Stor-Elvdal kommune 2003-2015, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNF-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Det anbefales å vurdere tiltak mot flom, da eiendommen ligger i et flomutsatt område. Manglende tiltak kan føre til vannskader på bygningen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

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

Odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og

interessenter.

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr 14 000 000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt i salgsoppgaven) og som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Se også punktet "Sammendrag selgers egenerklæring".

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglerns vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørsvederlag (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 11.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger (kr 10.900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

Line M Strøm
Eiendomsmegler
line.strom@aktiv.no
Tlf: 970 94 147

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, organisasjonsnummer 913682122
Storgata 10, 2408 Elverum

Salgsoppgavedato

23.02.2026



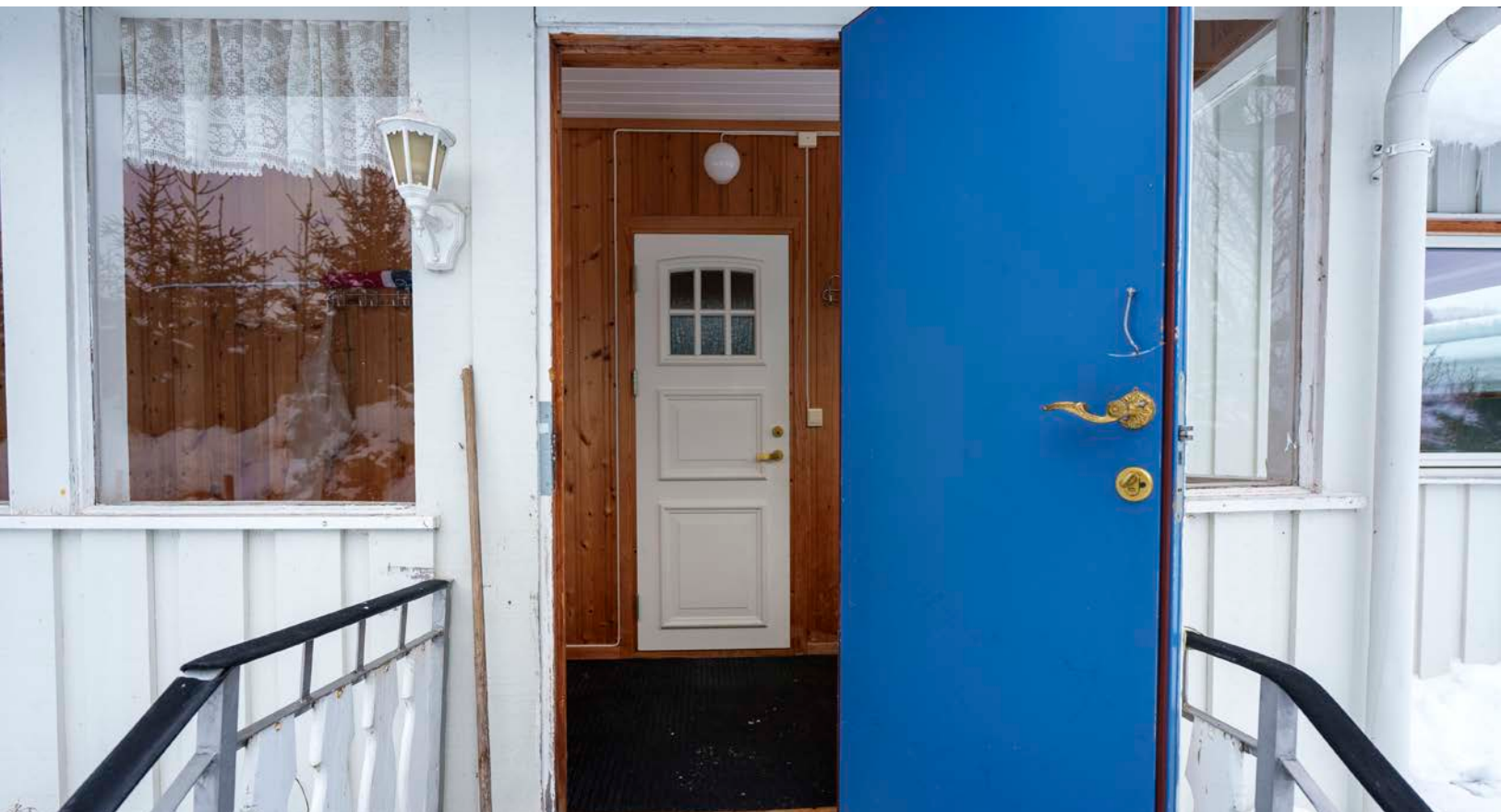
Velkommen til Ole Evenstads vei 1274!



Eiendommen "Enger" er bebygd med en enebolig fra 1952 og et uthus med carport fra 2016.



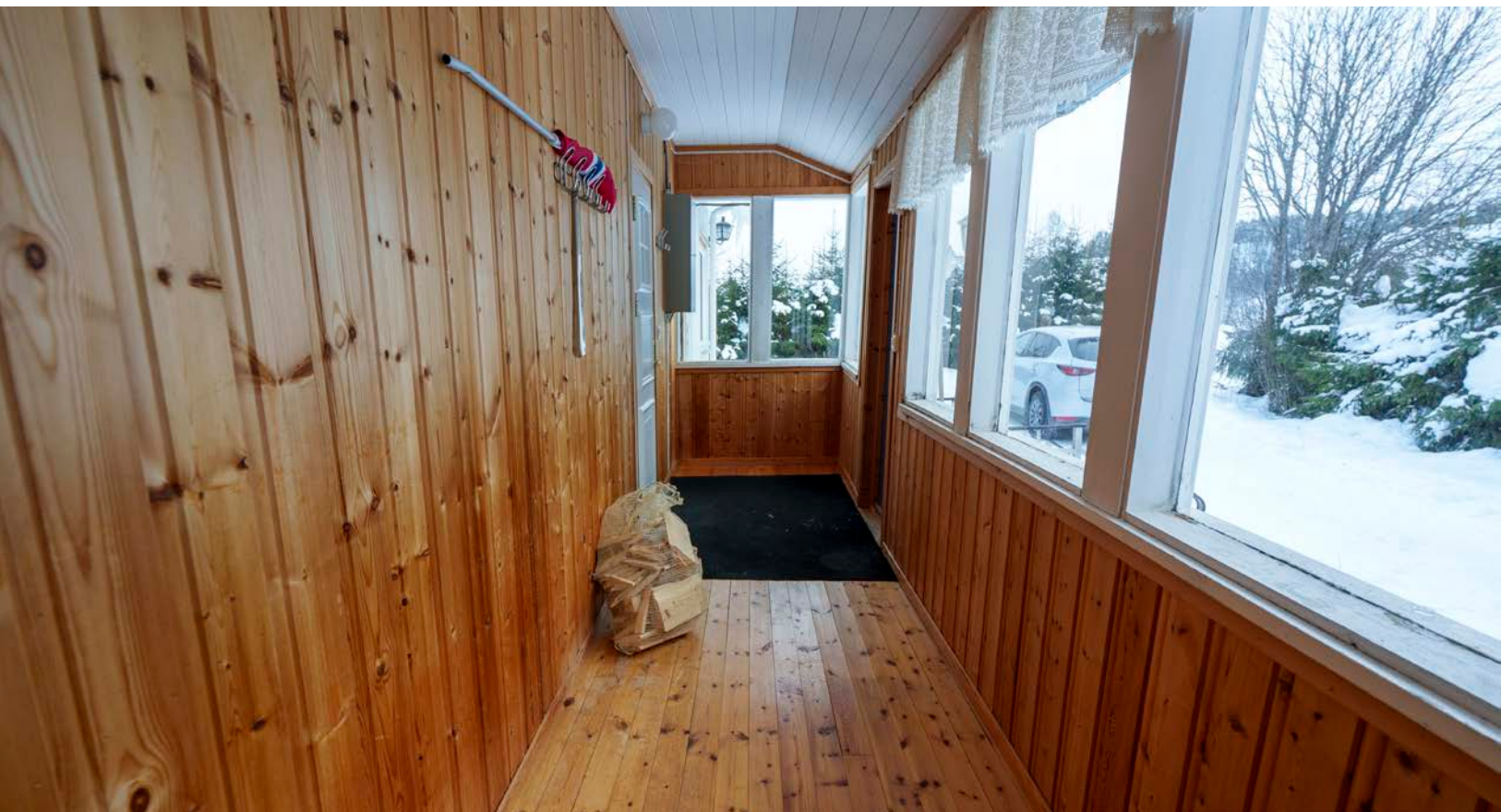
Enkel bolig med noe etterslep på vedlikehold og oppgraderinger av enkelte bygningsdeler. Modernisering av isolasjon på loft i 2016: Fjernet kutterspon og tilført ny mineralull 150cm.



Du ønskes velkommen inn via et uisolert innglasset inngangsparti på 8m².



Innglasset inngangsparti med lakkerte heltre gulv, trepanel på veggene og flere vinduer som slipper inn flott lys.



Her er det god plass til sko og oppheng av yttertøy. Montert sikringsskap på vegg som ble oppgradert med ny innmat i 2016.



Fra inngangspartiet kommer du inn til en gang med videre adkomst til stue og kjøkken, samt trapperom ned til kjelleren.



Stuen er det naturlig oppholdsrommet i boligen, og er et lyst rom med belegg på gulv og lysmalt panel på veggene.



I hjørnet av stuen er det en koselig peis med innsats som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge.



Boligen har et lyst separat kjøkken med plass til spisebord.



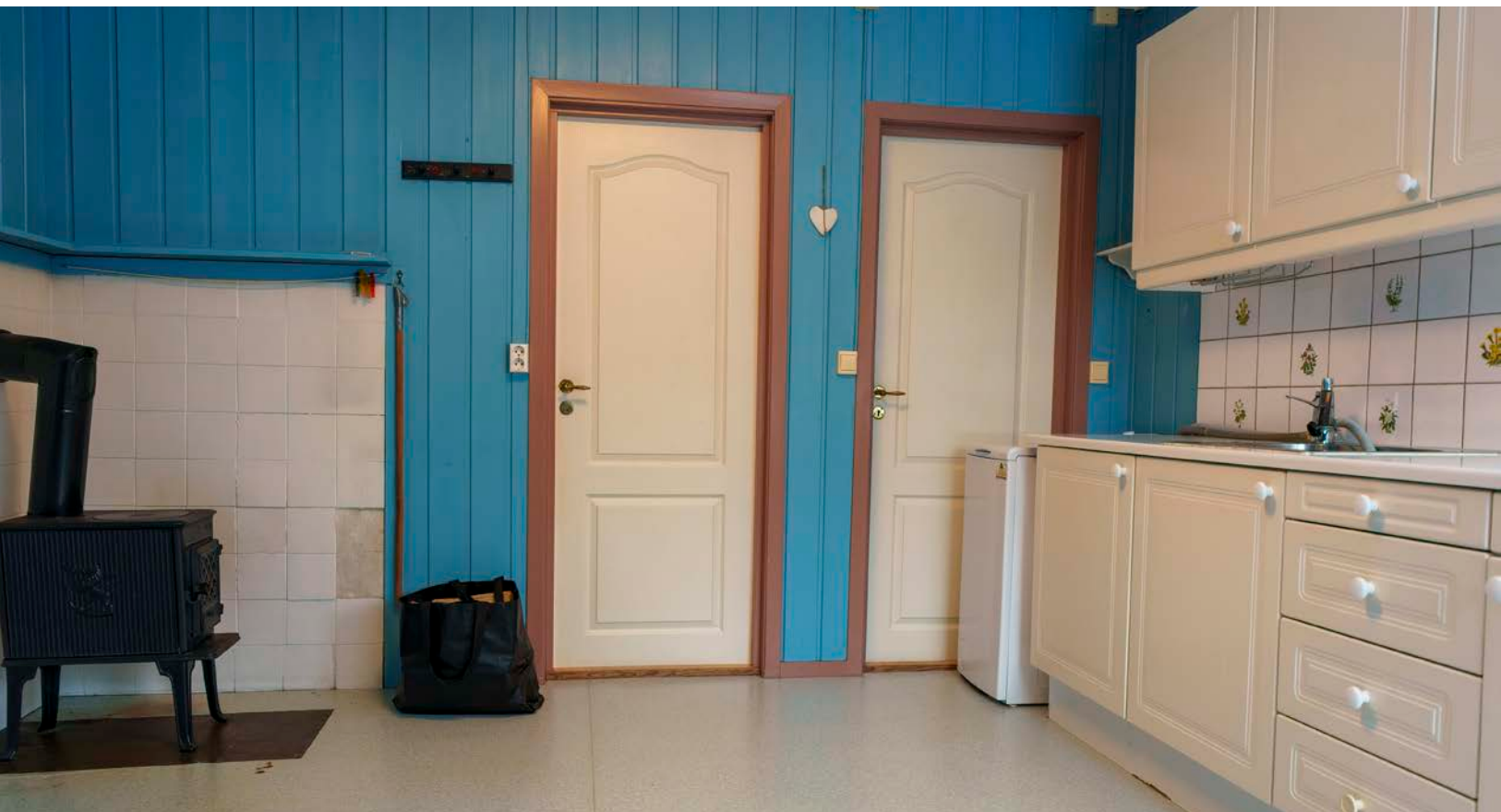
Lys kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og lyse fliser i benkeryggen.



Kjøkkenet har store vinduer mot to ulike himmelretninger som gir fint lysinnslipp. Boligen har enkelte nyere vinduer fra 2013, 2016 og 2017.



Vaskemaskin på kjøkkenet kan følge med i salget.



Kjøkkenet har belegg på gulv og panel på veggene malt i en fin blåfarge.



I hjørnet av kjøkkenet er det en sjarmerende vedovn fra Jøtul som gir god varme på kaldere høst- og vinterdager.



Soverom 1 ligger innenfor kjøkkenet, og har belegg på gulv og lysmalt panel på veggene.



På soverommet er det plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Fra stuen er det adkomst til soverom 2.



Soverom 2 har belegg på gulv, lysmalt panel på veggene og et stort vindu som slipper inn fint lys.



Soverom 2. Dette var tidligere en del av stuen, det er satt opp lettvegg og dør.



Badet har belegg på gulv, baderomsplater på veggene og oppvarming med stråleovn. Vegghengt vask og dusj, samt gulvstående toalett. Eldre bad som har fått TG3 i taksten og som må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



Eiendommen er også bebygd med et uthus med inntilbygget carport som ble restaurert i 2016



Uthuset består av 2 boder på 19m² og har inntilbygget carport.



Eiertomt på ca. 2 408m². Flat tomt som er beplantet med plen, busker, trær, granhekk og gjerde. Gruset i innkjørsel. Delvis naturtomt.



Eiendommen ligger i et jord- og skogsbruksområde med spredt boligbebyggelse på Evenstad i Stor-Elvdal kommune.



Eiendommen ligger like ved Evenstad kirke.



Evenstad nærområde - Evenstad kirke.



Evenstad nærområde - Evenstad bru og Rognvola.



Evenstad nærområde - Evenstad bru.

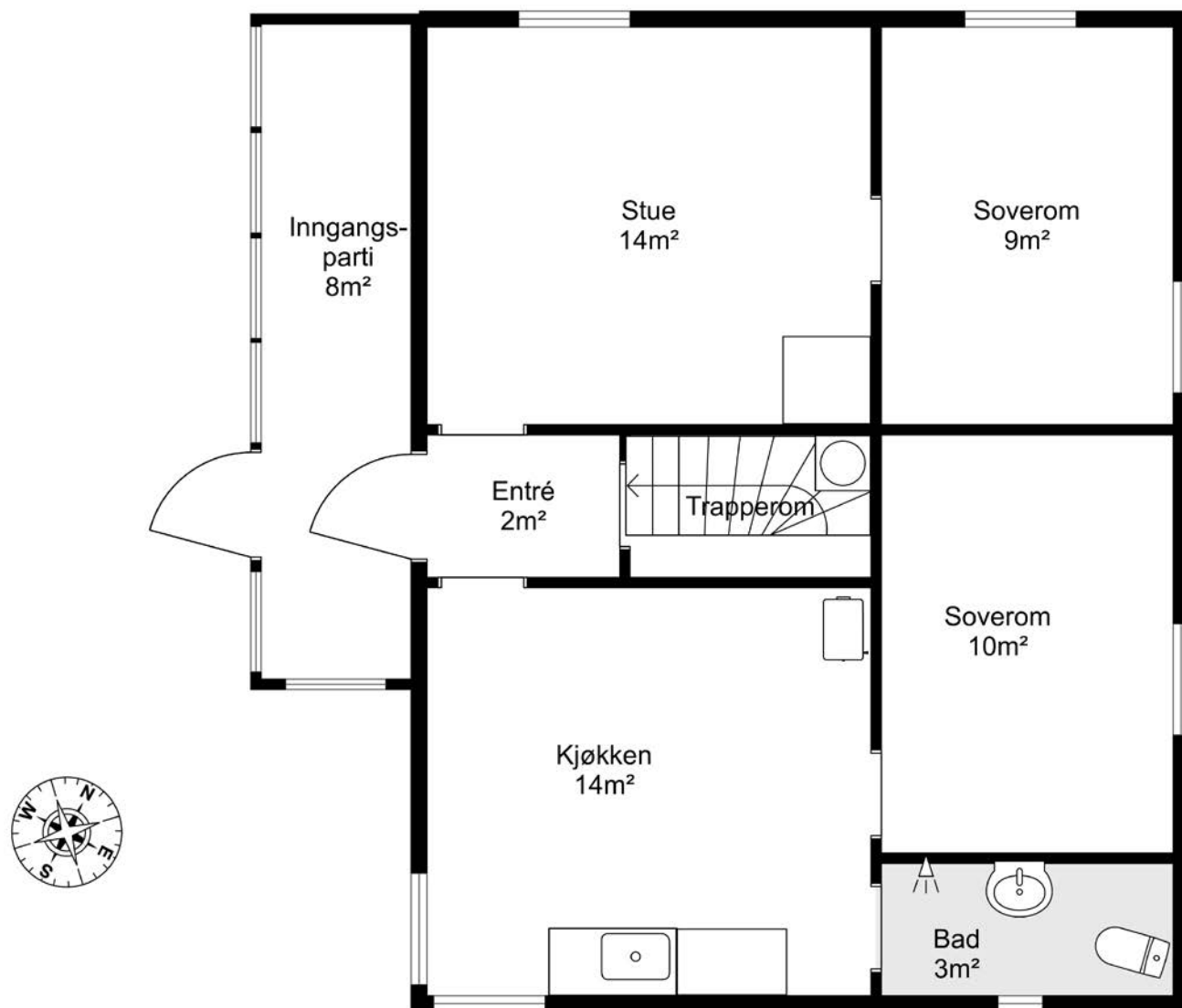


Evenstad nærområde - Universitetet i Innlandet, studiested Evenstad.



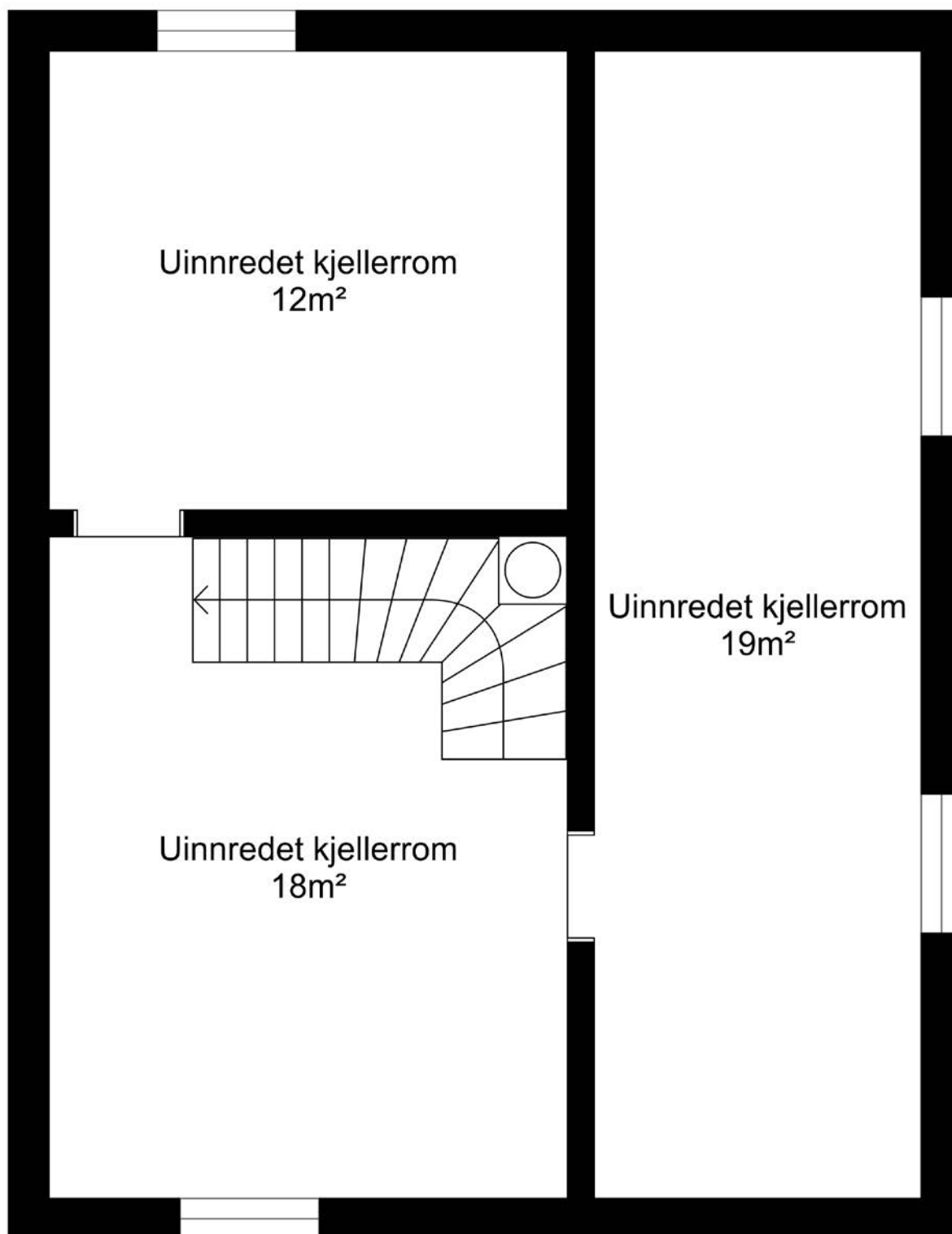
Evenstad nærområde - Universitetet i Innlandet, studiested Evenstad.

1. etasje



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

Kjeller



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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Ole Evenstads vei 1274 , 2480 KOPPANG



STOR-ELVDAL kommune



gnr. 9, bnr. 92

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 11.02.2026

Rapportdato: 16.02.2026

Oppdragsnr.: 20784-1311

Referansenummer: WG1803

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

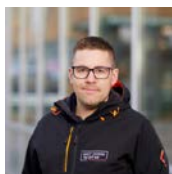
Sertifisert Takstingeniør: Stein Ove Finstad



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

MIDT NORSK TAKST AS

Midt Norsk Takst har kontorer på Oppdal, Halså, Tynset og Trondheim. Firmaet har 5 takstingeniører totalt med bred erfaring fra tilstandsrapporter, skadetaksering, landbruk og næringseiendommer.



Rapportansvarlig

Stein Ove Finstad
Uavhengig Takstingeniør
stein.ove@mntakst.no
909 38 035



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med hovedetasje og kjelleretasje.

Støpt plate, støpte kjellermurer, trebjelkelag, trekonstruksjon av eldre reisverk utførelse i vegg med utvendig stående kledning. 2-lags, 3-lags vinduer og koblede vinduer. Saltak med stålplatetekking.

Boligen fremstår med normal slitasje iht byggeåret, se de enkelte beskrivelser under konstruksjoner.

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen består av stål- eller aluminiumsplater og doble vindschiebord med toppbeslag. Det er observert bruk av papptekking over undertaksbord som undertak.

Aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag uten topphatt. Tegn til montert takstige opp til pipe og snøfangere over inngangspartiet.

Veggene har eldre reisverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående bordkledning. Det er tegn til at ytterveggene er utlektet og kledd opp etter originalt byggeår, da det er synlig utlekting bak ytterkledningen. Det foreligger ikke ytterligere opplysninger om dette. Ytterveggs tykkelse er målt til ca. 150 mm. Opprinnelig vil dette bygget være isolert med kutterspon, og ytterveggene kan inneholde dette som original isolasjon.

Takkonstruksjonen har en eldre sperrekonstruksjon. Det er adkomst til kaldloftet via stige på kjøkkenet. Selger opplyser at de har fjernet eldre kutterspon og etterisolert med 150 mm mineralull på kaldloftet.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2013, 2016 og 2017, 3-lags glass fra 1984, trevinduer med koblet glass fra byggeår, samt et 2-lags glassvindu fra 2021. Bygningen har malte hovedytterdører inn til inngangspartiet og inn til entré. Døren inn til entré er fra 1995.

Trapp med tretrinn og repos. Rakkverk i stål med stående kledningsbord i tre.

Tilbygget inngangsparti er oppført på betongpilarer mot terreng. Veggene er i uisolert bindingsverk og kledd med panel på begge sider. Yttertaket er tilbygget eksisterende tak og tekking med stålplater. Det er benyttet vinduer med enkle glass i fast ramme, samt ytterdør med glassfelt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av beleg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. - Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i 1. etasje Øvrige rom er ikke kontrollert. Laser ble utplassert på stue og kjøkken.

Boligen har en eldre mursteinspipe med sotluke i kjeller. Det er vedovn på kjøkkenet og peis med innsats i stuen. I kjelleren er det en eldre takkeovn. Siste dokumenterte utførte feiing utført 10.05.2024 tilsyn innvendig ikke utført siden 12.01.2015.

I kjelleretasjen er gulvet av betong. Veggene har pusset betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner av betong. Det er sluk i gulv på rommet ved trapp. Etasjen har lav takhøyde målt til ca 1,9 meter.

Boligen har en malt tretrapp som fører ned til kjelleren. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Rommet er opprettet med våtromsgulvbelegg, baderomsplater på vegger og malte takplater i innvendig himling. Rommet er innredet med toalett, servant og dusjarmatur. Oppvarming skjer med stråleovn på vegg, og ventilasjon via klaffventil på vegg. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 under befaring. Hulltaking er foretatt i vegg mot bad fra soverom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedsenket vask, og det er fliser på vegg over benkeplaten. Det er opplegg for komfyr. Det er kun naturlig avtrekk fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Hovedstoppekran er plassert i kjellerrom. Det er synlig bruk av eldre avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler

Varmtvannstanken har et volum på 116 liter og er plassert i benkeskap på kjøkkenet. Sikringsskap er plassert i inngangspartiet med automatsikringer og AMS Strømmåler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt. Det foreligger ingen opplysninger om oppgradering av drenering etter byggeår. Bygningen er vurdert å være oppført med eldre stedlige masser inntil grunnmur. Bygningen har eldre betonggrunnmur. Grunnmur er innvendig isolert med tresonitt og pusset. Flat tomt som er beplantet med plen, busker, trær og gjerde. Gruset i innkjørsel.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er septiktank med filtrering. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er tilknyttet privat felles vannverk. Det er ikke gitt opplysninger fra selger om kjente avvik på anlegget. Vannkvalitet er ikke dokumentert. Septiktanken er av betong med sannfilter. Ingen kjente avvik opplyst av selger. Anlegget er ikke synlig under befaring grunnet snø på terreng.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Brann: Det er nylig montert brannmeldere og det er brannslukker fra

Beskrivelse av eiendommen

2010.

Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.
- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.

- Info:

Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Uthus med carport

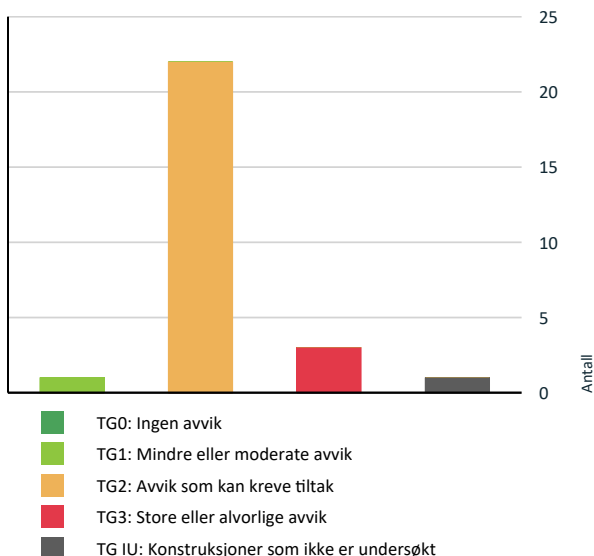
- Det foreligger ikke tegninger
- Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.
- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.

- Info:

Meld fra til kommunen når du er ferdig med å bygge. Dersom tiltaket er unntatt søknadsplikt etter plan og bygningsloven § 20-5, må du sende inn «melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt» til kommunen når du er ferdig med å bygge. Meldingen skal også inneholde målsatt situasjonsplan der tiltaket er inntegnet.

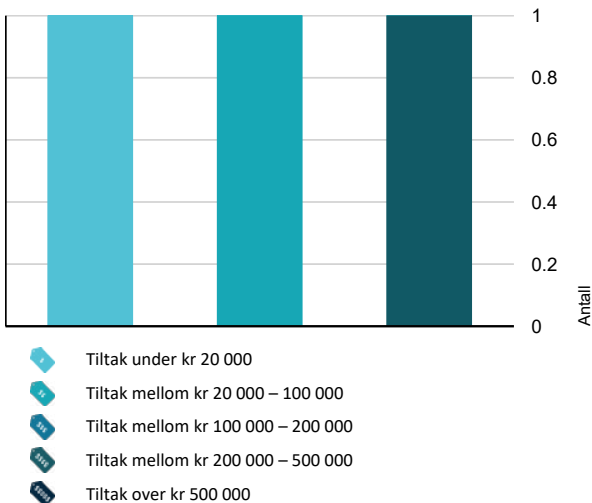
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikk kontroll på utvalgte gulvflater i den enkelte enhet. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.
- Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drenerør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.
- Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av frittliggende tilleggsbygninger som garasje, utvendige boder, anneks osv.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Innbygget inngangsparti. Oppmålt som innglasset balkong** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1952

Kommentar

Vurdert å være bygget rundt 1949 til 1952 iht matrikkel opplysninger og selgers opplysninger for eiendommen.

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Det er registrert noe etterslep på vedlikehold og oppgraderinger av enkelte bygningsdeler. Det henvises til beskrivelser under de enkelte konstruksjonene for detaljer om tiltaksbehov.

Tilstandsrapporten må leses i lys av eiendommens alder, byggeskikk og normal slitasje.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering isolasjon på loft	Fjernet kutterspon og tilført ny mineralull 150cm. Arbeidet er utført av selger.
2013	Modernisering vinduer	Det er utført bytte av vinduer på bygget etter byggeår. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2013, 2016 og 2017. 1 stk 3-lags glass fra 1984 og trevinduer med koblet glass fra byggeår og et 2-lags glass vindu fra 2021. Vinduer etter 2016 er byttet av selger.
2016	Gruset opp innkjørsel/parker ing	Utført i regi av selger.
2016	Modernisering Sikringsskap	Skiftet til ny innmat i sikringsskap. Firmanavn: Berg Sandboe AS, v/Frank Øien

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av stål- eller aluminiumsplater og doble vindskiebord med toppbeslag. Det er observert bruk av papptekking over undertaksbord som undertak. Taket er besiktiget fra bakkenivå og med drone. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og via bilder fra drone, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan derfor være skjulte skader som ikke er synlige ved befarung fra bakkenivå.

Taktekking er snødekt under befarung. Materialet er kjent og alder er ukjent, taket er derfor vurdert ut fra at det er eldre enn 25 år. Kontroll bør foretas når dette er mulig.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Takteking og tilhørende beslag var snødekt ved befaring, og alder er ukjent. Disse er derfor ikke nærmere vurdert.
- Taktekingen er vurdert som av eldre dato, og forventet brukstid anses som nådd over halve forventet brukstid både for taktekingen og undertaket.
- Det er observert noe mosevekst på synlig del av vindskiebordene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking og beslag når taket er snøfritt, for å avdekke eventuelle skjulte skader som ikke var synlige ved befaring.
- Overflatevedlikehold på vindskiebordene bør utføres for å hindre videre forringelse.
- Overvåk tilstanden jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både takteking og undertak. Utsifting av tekkingen må påregnes på sikt for å unngå økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde vindskiebord

TG 2 Nedløp og beslag

Aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag uten topphatt. Tegn til montert takstige opp til pipe og snøfangere over inngangspartiet. Store deler av nedløp, beslag og takteking er snødekt under befaring, materiale er kjent men alder er ukjent, konstruksjonen er derfor vurdert ut fra å være av eldre alder. Bedre kontroll må foretas når det er mulig.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.
- Det er avvik:
- Det er ikke montert pipehatt på pipeinndekning.
- Det er ikke bekreftet type og innfesting av takstigen,
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, takrenne nedløp er ført ned til terreng.
- Det er kun montert snøfangere på deler av taket.
- Nedløp, installasjoner og beslags løsninger er i hovedsak snødekt under befaring. Bedre kontroll bør foretas når forholdene tillater det.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Selv om det ikke var krav om snøfangere på byggetidspunktet, bør det monteres snøfangere i henhold til dagens standard for å sikre beferdede områder og redusere risiko for personskade og materielle skader.
- Det bør foretas en vurdering av takkonstruksjonens bæreevne før montering av snøfangere, da økt snølast kan medføre nedbøying eller skjevheter dersom konstruksjonen er svak.
- Takstige og tilhørende taktibehør bør monteres i henhold til gjeldende monteringsanvisning for å sikre trygg adkomst til taket og redusere risiko for ulykker.
- Pipehatt bør monteres for å hindre vanninntrengning i pipen, da dette kan føre til skader på pipen og vannlekkasjer i tilstøtende rom.
- Det bør opprettes og sikres at vann ledes bort fra grunnmuren på en tilfredsstillende måte. Manglende bortledning av vann kan føre til fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.
- Det må gjennomføres nærmere undersøkelser av nedløp og beslag når taket er snøfritt, for å avdekke eventuelle skjulte avvik.

Tilstandsrapport



Pipehatt, bilde tatt med drone



Oversiktsbilde av takrenne nedløp

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har eldre reisverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående bordkledning. Det er tegn til at ytterveggene er utlektet og kledd opp etter originalt byggeår, da det er synlig utlekting bak ytterkledningen. Det foreligger ikke ytterligere opplysninger om dette. Ytterveggenes tykkelse er målt til ca. 150 mm. Opprinnelig vil dette bygget være isolert med kutterspon, og ytterveggene kan inneholde dette som original isolasjon. Veggene er kontrollert visuelt fra det som er synlig på innsiden og utsiden, uten åpning av konstruksjonen. Det forutsettes at veggene er bygget i henhold til preaksepterte løsninger for den tiden arbeidet ble utført.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det mangler tilstrekkelig musebånd/sikring på hjørnene. Det er observert aktivitet av mus/skadedyr på loftet. Ukjent tilstand etter skadedyr aktivitet i vegg konstruksjonen.
- Lufting i nedre del av veggene er begrenset på grunn av klosser/lekter bak kledningsbordene.
- Det er registrert enkelte sprekker i ytterkledningen og noe svakt utført håndverk. Det er tegn til ufaglært utførelse på enkelte løsninger, særlig rundt vinduene.
- Det foreligger ingen opplysninger om oppbygningen av veggene bak ytterkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Utbedring av lufting må gjøres ved bytte av kledning når det blir behov, eller dersom bruk av boligen endres. Dette bør holdes under oppsikt.
- Konsekvens: Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra, ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det bør monteres musebånd eller annen egnet sikring på hjørnene for å hindre at skadedyr får tilgang bak ytterkledningen og inn i konstruksjonen. Manglende sikring kan føre til lukt, utettheter og redusert isolasjonsevne.
- Det må påregnes overflatebehandling og eventuelt utskifting av enkelte bord.
- Ufaglært arbeid innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Sprekk i kledning rundt enkelte vinduer



Bilde tatt av løsning bak ytterkledning

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har en eldre sperrekonstruksjon. Det er adgang til kaldloftet via stige på kjøkkenet. Selger opplyser at de har fjernet eldre kutterspon og etterisolert med 150 mm mineralull på kaldloftet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:
 - Det er påvist fuktskjolder og misfarging i takkonstruksjonen. Det er utført fuktkontroll av undersiden av taktro rundt pipeløpet uten unormale målinger under befaringen.
 - Det er registrert ekskrementer og kadaver etter mus på kaldloftet, noe som er vurdert å skyldes manglende musebånd eller sikring bak kledning på yttervegger. Det er plassert giftstasjoner på kaldloftet av selger.
 - Det er synlig at mus/skadedyr har gravd ganger i isolasjonen, noe som kan redusere isolasjonsevnen.
 - Det er ingen synlig luftespalte i raftekassen utvendig i overgang mellom tak og vegg, noe som gir begrenset lufting av kaldloftet. Det er observert kondens på takoverflater på kaldloftet og utvendig ising på yttertaket. Dette indikerer varmetap fra oppvarmede bygningsdeler opp til kaldloftet kombinert med svak ventilering.
 - Konstruksjonsdelen er av eldre utførelse og vil være svakt bygget i henhold til dagens lastberegninger. Det er ikke tegn til at dimensjoneringen har ført til svikt under befaring, men forholdet bør holdes under oppsikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Det bør monteres musebånd eller annen sikring for å hindre inntrengning av mus, da dette kan føre til skader på konstruksjonen og helsefare. Kadaver etter mus må fjernes, og isolasjonen bør kontrolleres for svekkelser, da redusert isolasjonsevne kan føre til økt varmetap og risiko for kondens.
- Fuktskjolder og misfarging i undertaket bør følges opp over tid, og tiltak vurderes dersom tilstanden forverres, for å unngå utvikling av råte eller andre fuktskader.
- Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere bedre ventilering ut mot raftekasser, for å redusere risikoen for kondens og fuktskader i takkonstruksjonen.
- Ved renovering bør det vurderes å etablere fuktsperre mellom varm og kald side, samt etterisolere kaldloftet, for å redusere varmetap og risiko for kondens.
- Konstruksjonen er av eldre utførelse og bør holdes under oppsikt, da svak dimensjonering kan medføre økt risiko for konstruksjonssvikt ved endret belastning eller bruk.
- Ufaglært arbeid innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler.



Oversiktsbilde



Muse kadaver



Utført fuktmåling ved pipe

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2013, 2016 og 2017, 3-lags glass fra 1984, trevinduer med koblet glass fra byggeår, samt et 2-lags glassvindu fra 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

- Det er registrert kjellervinduer fra byggeåret med høy slitasje og skader på glass. TG3 settes for kjellervinduer fra byggeåret.
- For utskiftet kjellervindu er det manglende utvendig innpussing rundt vinduet. Fra innsiden bemerkes kondens på glass, som vurderes å skyldes luftlekkasjer rundt dette vinduet.
- For vinduer i hovedetasjen bemerkes noe ufagmessig utførelse på omramninger samt valg og løsning av vannbrett under vinduene.
- Vindu på loft og baderomsvindu bærer preg av værslitasje.
- Vindusforing inne på soverom ved stue har glipper.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å skifte ut eller renovere eldre kjellervinduer for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fukt- og råteskader.
- Vinduer med manglende innpussing og utilstrekkelig tetting bør ferdigstilles for å unngå luftlekkasjer, varmetap og økt fare for kondens og fuktskader.
- Vinduer med manglende beslag bør få montert vindusbeslag for å beskytte mot vanninntrenging og påfølgende skader på konstruksjonen.
- Værslitte vinduer bør overflatebehandles for å forlenge levetiden og redusere risiko for ytterligere slitasje og råte.
- Glipper i vindusforing bør utbedres for å sikre god tetthet og forhindre trekk, varmetap og fuktskader.
- Ufaglært arbeid innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler.

Tiltakskostnad er satt for tiltak på kjellervinduer med Tg3 avvik. Kostnader vil variere iht valg av løsning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Baderomsvindu



Nyere kjellervindu



Vindu på soverom

TG 2 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører inn til inngangspartiet og inn til entré. Døren inn til entré er fra 1995.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

- Ytterdøren inn til inngangspartiet er værslitt og kniper i karmen ved enkelte årstider.

- Dører og glass har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

- Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitte dørkarmen og dører for å forhindre ytterligere forringelse og sikre tilfredsstillende funksjon. Dører og glass som har passert halvparten av forventet levetid har økt risiko for punktering og skader, noe som kan medføre redusert isolasjonsevne, trekk og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Dør inn til entre



Dør inn til inngangsparti

TG 2 Utvendige trapper

Trapp med tretrinn og repos. Rekkverk i stål med stående kledningsbord i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Trappetrinnene bærer preg av alder og fremstår som slitte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Trappetrinnene bør skiftes ut for å sikre trygg bruk av trappen og forhindre økt slitasje eller fare for ulykker. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for skader og redusert levetid på trappen.



TG 2 Innbygget inngangsparti. Oppmålt som innglasset balkong

Tilbygget inngangsparti er oppført på betongpilarer mot terreng. Veggene er i uisolert bindingsverk og kledd med panel på begge sider. Yttertakket er tilbygget eksisterende tak og tekket med ståltakplater. Det er benyttet vinduer med enkle glass i fast ramme, samt ytterdør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bygget har skeivheter som forplanter seg fra grunnpilarene og opp til takflaten. På grunn av manglende understøtting med pilar har bygget seget ned i senter.
- Det er registrert sprekk i et glass til vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres tilstrekkelig understøtting med pilarer for å hindre videre setninger og skjevheter i konstruksjonen, da dette kan føre til ytterligere deformasjoner og i verste fall svekke byggets stabilitet.
- Sprukket glass i vindu bør byttes for å unngå personskader.

Tilstandsrapport



Utvendig oversiktsbilde



Innvendig oversiktsbilde

INNVENDIG

TG 2 Overflater

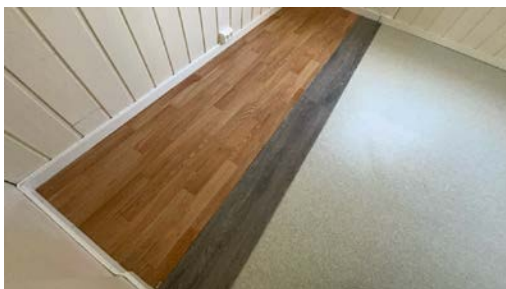
Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er satt opp en delingsvegg mellom stue og soverom, men arbeidet er ikke ferdigstilt med overflatebehandling.
 - På kjøkkengulvet er det bemerket noen brennmerker ved ildstedet.
 - På soverommet innenfor kjøkkenet er det benyttet ufagmessig utførelse på overgangen mellom gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det bør utføres nødvendig overflatebehandling på delingsveggen for å sikre et ferdig og holdbart resultat.
 - Brennmerkene på kjøkkengulvet bør utbedres for å forhindre videre skader og for å ivareta estetikk og funksjon.
 - Overgangen mellom gulv på soverommet bør utbedres fagmessig for å unngå slitasje, skader og redusert levetid på gulvet.



Bilde av gulv på soverom innenfor kjøkken



Bilde av gulv ved ildsted på kjøkken



Bilde av delingsvegg mellom stue og soverom

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. - Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i 1. etasje Øvrige rom er ikke

Tilstandsrapport

kontrollert.

Laser ble utplassert på stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er utført kontroll av stivheten på etasjeskillet, og gynging oppleves i alle rom.
- På stue er det målt høydeavvik mellom yttervegger og senter bygg på opptil 13 mm.
- På kjøkken er det målt høydeavvik mellom yttervegger og senter bygg på opptil 20 mm.
- På soverom innenfor kjøkken er det målt høydeavvik på opptil 15 mm.

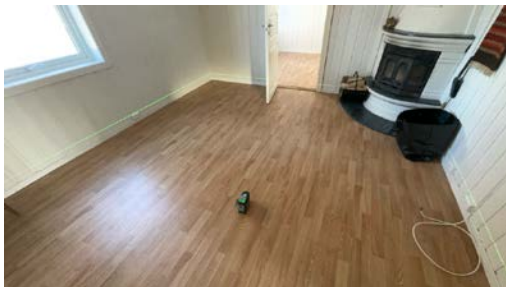
Generelt fremstår etasjeskillet som svekket på grunn av alder og byggemetode, noe som anses som normalt i forhold til byggeåret.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Påviste forhold tyder på svekket eller underdimensjonert bjelkelag, og etasjeskillet fremstår med redusert tilstand og funksjon. For å avdekke årsakene til svekkelsene bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser av bærekonstruksjonene, da dette krever inngrep som faller utenfor denne rapportens mandat.

Dersom bygget innredes med tynge møbler eller installasjoner, må det påregnes forsterkning av etasjeskillet for å unngå ytterligere svekkelse eller skader. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene kan være redusert brukstid, økt risiko for setningsskader og nedsatt bæreevne.



Stue



Kjøkken

🔧 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en eldre mursteinspipe med sotluke i kjeller. Det er vedovn på kjøkkenet og peis med innsats i stuen. I kjelleren er det en eldre takkeovn. Siste dokumenterte utførte feiing utført 10.05.2024 tilsyn innvendig ikke utført siden 12.01.2015.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er avvik:
- Erfaring tilsier at teglsteinspiper ofte har behov for rehabilitering etter ca. 50 år. Med hensyn til alder har pipa nådd over halvparten av forventet funksjonstid.
- Vedovn/peis har nådd over halvparten av forventet funksjonstid, og det må påregnes økt behov for vedlikehold fremover.
- Det anbefales å montere pipehatt for å hindre vanninntrengning i pipen, da dette kan medføre ytterligere skade på pipen og i tillegg føre til vannlekkasjer i rom med sotluke. Dette er også kommentert under punktet om nedløp og beslag.
- Det er bemerket løse fliser på brannmur inne på kjøkken.
- Det er riss i pusset pipeløp i trappegang og noe riss rundt peisinnsats.
- Det er benyttet røykrørsføringer fra ildsted på og frem til pipeløpet uten isolerende beskyttelse av rørene. Dette gjelder røykrør fra ildsted på kjøkken og til pipeløpet, hvor røret er ført gjennom brannmur. Løsningen har vært i bruk siden byggeår. Avvik settes da løsningen ikke er utført i henhold til dagens krav/løsninger, og varmgang fra røykrøret kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Lokal utbedring av fliser og fuger på brennmur bør utføres for å hindre videre forringelse og sikre brann sikkerheten.
- Toppbeslag og pipehatt bør monteres for å forhindre vanninntrengning, som kan føre til ytterligere skader på pipen og vannlekkasjer i tilstøtende rom.
- Piper og ildsteder bør kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og behov for tiltak, da sprekker og riss kan medføre økt risiko for brann og redusert funksjon.
- Røykrørsføringer uten isolerende beskyttelse bør utbedres for å oppfylle dagens krav og redusere risikoen for varmgang og brann.

Tilstandsrapport



Røykrør. Gjeldene rør er det nederst som går fra ildsted på kjøkken til Peis på stue
pipløpet



Ildsted på kjøkken

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjelleretasjen er gulvet av betong. Veggene har pusset betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner av betong.

Det er sluk i golv på rommet ved trapp. Etasjen har lav takhøyde målt til ca 1,9 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Kjelleren viser tegn til kapillært fukttrykk på både vegger og gulv. Eiendommen ligger i flomsone for Glomma, og ved større flommer blir kjelleren utsatt for økt vanninntrengning på grunn av høy grunnvannstand i utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Kjelleren bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater for å sikre best mulig uttørking, og det bør unngås å innrede med organiske materialer. Ved lagring bør gjenstander ikke plasseres direkte på gulvet eller inntil yttervegger. Bruken av arealet må vurderes nøye, da det er stor sannsynlighet for vanninntrengning, spesielt ved flom eller høy grunnvannstand. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, råte, sopp og skade på lagrede gjenstander.

- Det må sikres god ventielring av etasjen for å holde luftfuktigheten på et normalt nivå.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp som fører ned til kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Trappen er av eldre dato og bærer preg av aldersrelatert slitasje. Det er registrert at trappen har vært utsatt for flere vanninntrengninger ifbm flom.
- Det mangler håndløper og rekkverk i trappeløpet dette er videre kommentert under punktet >Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet .

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Trappen bør utbedres for å utjevne aldersrelatert slitasje og eventuelle skader etter vanninntrengning, for å sikre trygg bruk og forhindre ytterligere forringelse.
- Håndløper og rekkverk bør monteres for å redusere risikoen for fallulykker og oppfylle gjeldende sikkerhetskrav.



Sett fra kjeller



Sett fra hovedetasjen

TG 3 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er påvist skader på døren til badet. TG3 settes på grunnlag av fuktskader.
- Det er mindre avvik på overflatene til døren inn til soverommet innenfor stuen.
- Døren mellom kjøkken og entré klemmer noe i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

Tilstandsrapport

- Det bør foretas utbedring eller utskifting av dører med betydelige skader, spesielt døren til badet som har fuktskader, for å unngå videre forringelse og risiko for funksjonssvikt.
- Mindre avvik på overflater og dører som klemmer bør utbedres for å sikre normal bruk og forhindre ytterligere slitasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Dør til soverom innenfor stue



Dør til bad

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet er opprettet med våtromsgulvbelegg, baderomsplater på vegger og malte takplater i innvendig himling. Rommet er innredet med toalett, servant og dusjarmatur. Oppvarming skjer med stråleovn på vegg, og ventilasjon via klaffventil på vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). TG3 er satt for rommet basert på alder og manglende tetthet i våtsonen.

Oppsummert:

- Levetiden for baderomsplater, våtromsbelegg på gulv og gulvsluk er nådd.
- Det er bemerket en uheldig løsning for dusj, da det ikke finnes en løsning for å sikre mot bruksvann på overflater som ikke tåler fukt. Dette har resultert i fuktskade på dørblad, dørkarm og belistning.
- Vinduet viser tegn til kondensfukt på innvendig overflate, som skyldes svak ventilering av rommet.
- Fallforholdet er svakere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

- Våtrommet bør totalrenoveres med nytt tettesjikt, sluk og overflater i henhold til dagens tekniske krav for å sikre tilstrekkelig fuktsikring og funksjon. Manglende oppgradering medfører økt risiko for fukt- og lekkasjeskader, samt skjulte skader i konstruksjonen.

Tiltakskostnad er beregnet ut fra full renovering, men kan variere avhengig av valgt løsning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Sluk



Oversiktsbilde tatt mot dør



Oversiktsbilde tatt fra dør

HOVEDETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 under befaring. Hulltaking er foretatt i vegg mot bad fra soverom.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er avvik:

- Ved hulltaking ble det bemerkt et eldre fuktmerke inne i vegg. Kontroll er utført i vegg bak dusjområdet på badet. Fuktmerket vurderes å stamme fra tidligere inntrengning av bruksvann fra dusjen. Det ble opplyst at det ikke har vært dusjet på lengre tid før befaringen, og eventuell fuktighet vil derfor kunne ha tørket ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Utbedring av skader i membran/belegg evt. oppgradering må påregnes

- Tiltakskostanden er lagt på hovedpunktet til badet ved renoveringen. Valg av løsning påvirker total kostnaden.



Fuktmåling inne i vegg, fuktmerke inne i vegg var ikke lett å vise på bilde

KJØKKEN

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedsenket vask, og det er fliser på vegg over benkeplaten. Det er opplegg for komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er observert aldersrelatert slitasje på overflater av kjøkkeninnredningen.
- Kjøkkensokkelen har enkelte skader i bunnen mot gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Lokal utbedring og overflatebehandling bør utføres for å hindre videre utvikling av skadene og for å opprettholde funksjon og estetikk på kjøkkeninnredningen. Manglende utbedring kan føre til økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kun naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.
- Det bør etableres mekanisk avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader, dårlig innneklima og spredning av matlukt til øvrige rom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Hovedstoppekran er plassert i kjellerrom

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avvik settes med grunnlag i at over halve forventet levetid er nådd for røranlegget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men på grunn av alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvensen av ikke å gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningsmassen.



Oversiktsbilde røranlegg under bad



Hovedstoppekran

TG 2 Avløpsrør

Det er synlig bruk av eldre avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Avvik settes med grunnlag i at over halve forventet levetid er nådd for røranlegget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Eldre plastrør bør følges opp og vurderes for utskifting for å redusere risikoen for lekkasjer, fuktskader, luktproblemer og tette avløp. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt sannsynlighet for vannskader og kostbare reparasjoner.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har et volum på 116 liter og er plassert i benkeskap på kjøkkenet.

Tilstandsrapport

Årstall: 1996

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Det mangler løsning for utløpsrør. Utløpsrør fra sikkerhetsventil skal legges med fall til sluk, eller det må monteres fuktføler for å ivareta vannsikkerheten i tørre rom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning fra varmtvannstanken til sluk eller monteres automatisk vannstoppeventil for å ivareta vannsikkerheten. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved lekkasje eller utløp fra sikkerhetsventil.



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i inngangspartiet med automatsikringer og AMS Strømmåler.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

0 - Montert AMS Strømmåler av Eidsiva 18.01.2017, samsvarserklæring på målermontering i dør sikringsskap.

- Skiftet til ny innmat i sikringsskap. Firmanavn: Berg Sandboe AS, v/Frank Øien i 2016.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Det selger har kjennskap til i sin eiertid av boligen er at alt arbeid er utført av fagpersonell. Har ikke kjennskap til arbeid som er utført før dette.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

- Det er fremvist samsvarserklæring for deler av installasjon. Det foreligger ikke noe på eldre installasjonsarbeider. Samsvarserklæring skal være tilgjengelig i bolig eller på www.boligmappa.no når det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999.

- Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:

Oppbevaring av dokumentasjon. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i §

Tilstandsrapport

12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja - Grunnet anleggets alder bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det mangler også dokumentasjon/samsvarserklæringer på installasjonsarbeidene. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det foreligger ingen opplysninger om oppgradering av drenering etter byggeår. Bygningen er vurdert å være oppført med eldre stedlige masser inntil grunnmur.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.

- Det bør etableres ny drenering og fuksikring for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjelleretasjen, spesielt med tanke på økt fukttrykk ved flom og store nedbørmengder. Manglende tiltak kan føre til fuktskader, råte og dårlig innelima i underetasjen. Den enkelte må selv vurdere nødvendigheten av tiltaket ut fra risikoen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har eldre betonggrunnmur. Grunnmur er innvendig isolet med tresonitt og pusset.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Grunnmuren har riss og mindre sprekker, særlig rundt vindu innvendig i kjeller.
- Store deler av grunnmuren var tildekket av snø under befaringen, og det var derfor ikke mulig å vurdere disse områdene fra utsiden.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av grunnmuren når det er snøfritt. Ikke behov for umiddelbare tiltak, men svinnsprekker bør overvåkes over tid, og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg. Sprekker og riss i pusset grunnmur kan gi lokal fuktinntrengning, særlig ved nedbør og smeltevann. Over tid kan dette føre til frostskafer, avskalling av puss og svekkelse av murens bæreevne. Mindre riss gir ofte begrenset skadepotensial, men bør følges opp for å hindre forverring og kostbare reparasjoner.



Oversiktsbilde



Oppspreking rundt vindu



Oversiktsbilde utvendig

TG IU Terrengforhold

Flat tomt som er beplantet med plen, busker, trær og gjerde. Gruset i innkjørsel.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er septiktank med filtrering. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er tilknyttet privat felles vannverk. Det er ikke gitt opplysninger fra selger om kjente avvik på anlegget. Vannkvalitet er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- Det foreligger ingen informasjon om godkjent utslippstillatelse eller hvordan anlegget er utført. Dette bør undersøkes nærmere.

Info:

I henhold til forurensningsforskriften kapittel 12 må alle som slipper ut sanitært avløpsvann fra boliger, hytter og lignende, ha en tillatelse.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vann- og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

- Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten for å sikre at drikkevannet er trygt å bruke.

- Det må innhentes dokumentasjon fra kommunen om lovlighet og eventuell utslippstillatelse for avløpsanlegget. Manglende tillatelse eller dokumentasjon medfører risiko for at anlegget ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, noe som kan føre til pålegg om utbedring eller stans i bruk. Ved innlagt vann må det søkes om utslippstillatelse og sikres at avløpsvannet renses i henhold til gjeldende krav.

- Det anbefales å gjennomføre kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for skader, lekkasjer og behov for kostbare utbedringer. Manglende dokumentasjon og høy alder på anlegget gir økt usikkerhet om tilstand og funksjon, og kan medføre uforutsette utgifter og helsemessige konsekvenser.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong med sannfilter. Ingen kjente avvik opplyst av selger. Anlegget er ikke synlig under beifaring grunnet snø på terreng.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

- Det anbefales å følge med på tilstanden til septiktanken, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av alder kan være økt risiko for plutselige skader, lekkasjer eller funksjonssvikt, noe som kan medføre forurensning av grunnvann og behov for kostbare utbedringer.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Brann: Det er nylig montert brannmeldere og det er brannslukker fra 2010.

Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

- Brannslukningsapparatet er fra 2010 og bør vurderes kontrollert eller byttet ut i henhold til gjeldende anbefalinger for vedlikehold og utskifting av brannslukningsutstyr.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

- Brannslukningsapparatet bør kontrolleres eller byttes ut i henhold til gjeldende anbefalinger, for å sikre at utstyret fungerer som det skal ved en eventuell brann. Manglende eller defekt brannslukningsutstyr kan medføre økt risiko for personskafe og materielle skader ved brann.

- Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak bør vurderes dersom forhøyede verdier påvises. Manglende radonsperre og radonmålinger gir økt usikkerhet om innemiljøet, og kan medføre helseisiko for beboere.

- Det bør monteres håndløper og rekkverk på innvendig trapp for å redusere risikoen for fallulykker.

- Det anbefales å vurdere tiltak mot flom, da eiendommen ligger i et flomutsatt område. Manglende tiltak kan føre til vannskader på bygningen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

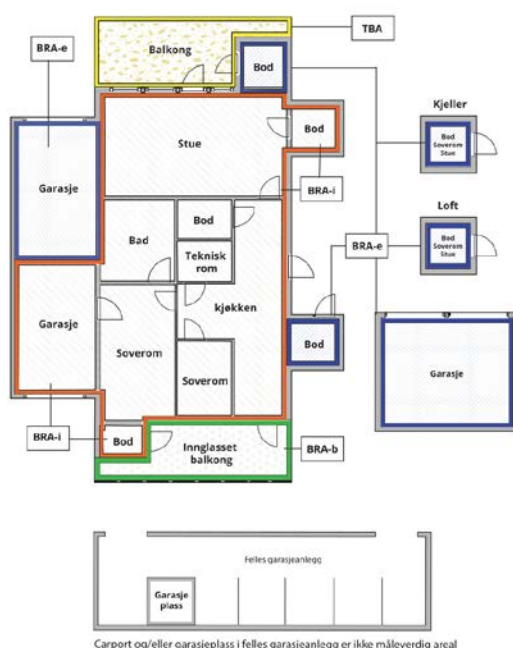
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	58		8	66	
Kjelleretasje	52			52	
SUM	110		8		
SUM BRA	118				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré, kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2, bad		Inngangsparti
Kjelleretasje	Uinnredet kjellerrom 1, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3		

Kommentar

Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje: Inngangsparti

Merk at kjelleretasjen har lav takhøyde, gjennomsnittlig målt til 1,9 meters høyde.

- Rombenevnelse er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

- Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.
- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.

- Info:

Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Uthus med carport

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod 1, bod 2	

Kommentar

Carport er åpent areal og ikke måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: - Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.
- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.

- Info:

Meld fra til kommunen når du er ferdig med å bygge.

Dersom tiltaket er unntatt søknadsplikt etter plan og bygningsloven § 20-5, må du sende inn «melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt» til kommunen når du er ferdig med å bygge. Meldingen skal også inneholde målsatt situasjonsplan der tiltaket er inntegnet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se pkt. tilbygg/modernisering for nærmere informasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Stein Ove Finstad	Takstingeniør
	Gørli Elida Bruun Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3423 STOR-ELVDAL	9	92		0	2408 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ole Evenstads vei 1274

Hjemmelshaver

Andersen Gørli Elida Bruun

Eiendomsopplysninger

Regulering

Kommuneplanens arealdel Stor-Elvdal kommune 2003 - 2015

Bygninger på eiendommen

Uthus med carport



Anvendelse

Byggeår

2016

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bod med støpt gulv, bindingsverk med stående kledning. Saltak med stålplate taktekking og enkelt vindskibord. Bygget er oppført av selger i 2016, det er benyttet eldre vindu med koblet glass. Det er innlagt strøm til bygget.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

2016

Nybygg

Støpt nytt gulv mot grunn, nytt reisverk, kledning, vindu, tak. Arbeidet er utført av selger. Innlagt strøm utført av Berg Sandboe AS, v/Frank Øien

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	05.02.2026		Fremvist	1	Nei
Kommunalinformasjon	09.02.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	51	Nei
Egenerklæringsskjema	12.02.2026		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	Selger har lest og godkjent rapportutkastet 15.02.2026

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Gørli Elida Bruun Andersen

Boligen

Ole Evenstads Vei 1274
2480 Koppang

3423-9/92/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2015
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer. Etterisolert loft (fjernet sagmugg og lagt isolasjon).

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Beskrivelse av arbeidet: Restaurert uthus/vedskjul. Støpt nytt gulv, nytt reisverk, kledning, vindu, tak.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?



♦ Ja

Flomvann inn i kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Mus på loft.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Berg Sandboe AS, v/Frank Øien

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet til ny innmat i sikringsskap.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Ja

Flomfare, se <https://temakart.nve.no/tema/flomaktsomhet>.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Gruset opp
gårdsplass.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Eiendommen ligger i LNF-område.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Ole Evenstads vei 1274

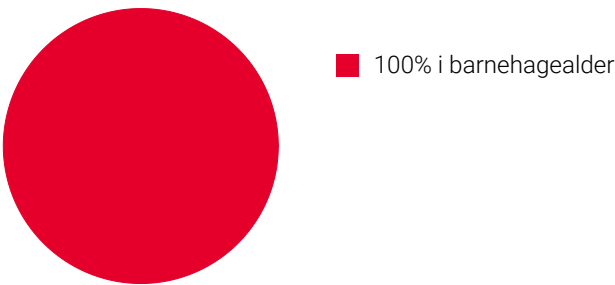
Offentlig transport

Brattlund Linje 853	4 min 0.4 km
Evenstad stasjon Linje R60	3 min 3.4 km

Skoler

Koppang skole (1-7 kl.) 94 elever, 8 klasser	19 min 22.3 km
Stor-Elvdal ungdomsskole (8-10 kl.) 57 elever, 6 klasser	19 min 22.3 km
Norges Toppidrettsgymnas - NTG Lille... 201 elever, 7 klasser	1 t 11 min 76.5 km
Create - Lillehammer kreative vgs	1 t 13 min

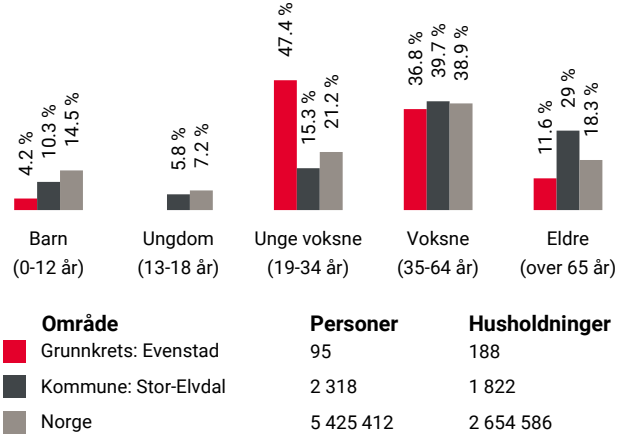
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

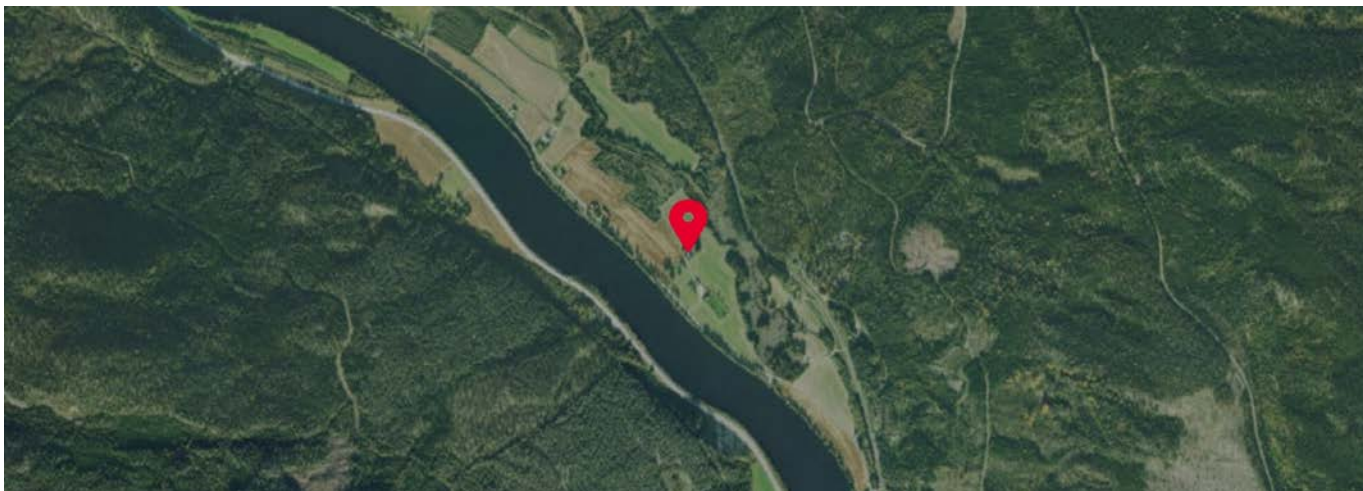
Koppang barnehage (1-5 år) 26 barn	19 min 22.2 km
Stor-Elvdal naturbarnehage (1-5 år) 24 barn	20 min 22.9 km

Dagligvare

Nærbutikken Arnesen	3 min
Coop Prix Koppang PostNord	18 min 21.7 km

Sport

Paviljongen fotballbane Fotball	15 min 19.2 km
Nordstumoen fotballbane Fotball	17 min 21.7 km
Koppang Treningssenter	18 min





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Ole Evenstads vei 1274
2480 KOPPANG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Line M Strøm

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre