

Velkommen til

Storelvdalsveien 1952, 2480 Koppang

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Storelvdalsveien 1952, 2480 Koppang

Enebolig i laftet tømmer | Tomt på 70 587,5 m² | Overbygd svalgang mot nordøst | Vedovn og varmepumpe

Velkommen til Storelvdalsveien 1952! Enebolig med tradisjonsrik tømmerkjerne fra 1840 og et romslig tun bestående av låve, stabbur og uthus.

Eiendommen ligger i landlige omgivelser i Stor-Elvdal, med kort vei til bussholdeplass ved Smedstua og togforbindelse på Opphus stasjon. Våningshuset har stue med vedovn og varmepumpe, kjøkken med adkomst til tradisjonell jordkjeller, samt utgang til en overbygd svalgang mot nordøst. Rundt tunet finner du en toetasjes låve med oppført låvebru, et eldre stabbur og vedskål med gode lagringsmuligheter.

Høydepunkter:
- Våningshus med opprinnelig del i håndlaftet tømmer
- Luft-til-luft-varmepumpe og vedovn i stue
- Overbygd svalgang på 12 m² mot nordøst
- Frittstående låve, stabbur og separat uthus

Velkommen til visning!



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Ida Frantzen Tollersrud
avdelingsleder/eiendomsmegler
Tlf: 482 52 960
E-post: ida.tollersrud@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	625 000
Omkostninger	kr	16 715
Total pris inkl. omkostninger	kr	641 715

BRA Total/BRA-i	262/85 m²
Antall soverom	1
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1840
Energikarakter	G



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Storelvdalsveien 1952, 2480 KOPPANG

Registerbetegnelse
Gnr. 8, bnr. 25, ideell andel 1/1
i Stor-Elvdal kommune.

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Eiendommen har bruksnavnet Smestua og ligger landlig til i naturskjønne omgivelser mellom Opphus og Evenstad i Stor-Elvdal kommune. Området kjennetegnes av spredt bebyggelse med en fin blanding av tradisjonelle landbrukseiendommer, boliger og fritidseiendommer. Tunet ligger lunt plassert i terrenget med skog og naturtomt i bakkant og et åpnere landskap mot dalføret, med flott utsyn mot de omkringliggende, skogkledde åsene. Like nedenfor renner Glomma, som setter et vakkert og levende preg på hele dalføret.

For den tur- og friluftsinteresserte byr Stor-Elvdal på rike rekreasjonsmuligheter gjennom hele året. Med skogsterrenget tett innpå eiendommen er det flotte forhold for fotturer, sopp- og bærplukking samt jakt i nærområdet. Glomma er viden kjent for sitt gode harr- og ørretfiske, og felles fiskekort for Stor-Elvdal åpner for sportsfiske i over nitti kilometer med elvestrekninger samt et stort antall skogs- og fjellvann. Nordover i dalen finner man også det særpregede elveslettelandskapet ved Koppangsøyene. På vinterstid byr distriktet på fine skiløyper i marka, og på Koppang tilbyr Tekna aktivitetspark familievennlige skibakker og vinteraktiviteter.

Nærmeste dagligvarehandel gjøres hos Nærbutikken Arnesen en kort kjøretur unna. For et mer omfattende servicetilbud, butikker, apotek og spisesteder ligger kommunesenteret Koppang rundt tjuefem minutters kjøretur nordover. På Koppang finner du også Koppang skole, Stor-Elvdal ungdomsskole og lokale barnehager, samt kulturhuset Storstua og idrettsanlegg. Kollektivtilbudet er godt tilrettelagt; bussholdeplassen Smedstua ligger i gangavstand kun en kort spasertur fra tunet, med bussrute langs dalføret. For togreisende er det en kort kjøretur til Opphus stasjon, hvor Rørosbanen har regelmessige avganger både sørover mot Hamar og Oslo og nordover mot Røros og Trondheim.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Enebolig

Areal
BRA - i: 85 m²
BRA - e: 177 m²
BRA totalt: 262 m²

TBA: 12 m²

Våningshus
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 85 m² Stue, kjøkken, bad/vaskerom, vindfang, gang, to soverom og bod / spiskammers.
BRA-e: 1 m² Utvendig bod

TBA fordelt på etasje
1. etasje
12 m² Overbygd svalgang

Låve
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 93 m² tre lagerrom

2. etasje
BRA-e: 46 m² Lagerrom

Stabbur
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 21 m² Lagerrom

Uthus / vedskål
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 16 m² Lagerrom

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er

areal uten krav til minste himlingshøyde.

Ikke målbare arealer
Våningshus: Jordkjeller med 5 m² ikke måleverdig areal (ALH) pga. lav himlingshøyde. Kaldtloft, jordkjeller og krypkjeller er uten måleverdige bruksareal.
Låve: 2. etasje har 47 m² ikke måleverdig areal (ALH).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Våningshus
Gammelt våningshus i en etasje med jordkjeller under deler av kjøkken. Jordkjeller med adkomst fra luke i gulv på kjøkken. Inngangsparti, gang, bad / vaskerom, og bod / spiskammers i tilbygg mot nord-vest fra ca 1995. Fra gang adkomst til kjøkken, stue og soverom i opprinnelig laftet del fra ca 1840. Mot syd-øst soverom i tilbygd del fra ca 1940. Fra stue og 1. soverom ytterdør til takoverbygd nord-østvendt svalgang. Mindre utvendig sportsbod med utvendig adkomst fra svalgang mot nord-øst medtatt som eksternt bruksareal. Takoverbygd inngangsparti.

Bolig med fullt bruksareal for 1.etasje. Eksterne bruksareal ved utvendige bod. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft, jordkjeller og krypkjeller uten måleverdige bruksareal. Gulvareal jordkjeller medtatt som areal ved lav himlingshøyde. Areal overbygd svalgang mot nord-øst medtatt som terrasse- og balkongareal.

Låve
Frittstående låve med 1.etasje og 2.etasje / kjørebane. Eksterne bruksareal.

Stabbur
Frittstående stabbur i en etasje som eksternt bruksareal.

Uthus / vedskål
Frittstående uthus i en etasje som eksternt bruksareal.

Antall soverom
1

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 13.10.2026.

Bygning:
Gammelt våningshus i en etasje med jordkjeller under deler av kjøkken. Opprinnelig laftet del fra ca 1840. Tilbygg med soverom mot syd-øst fra ca 1940. Tilbygg mot nord-vest med

inngangsparti, bad/vaskerom og bod/spiskammers fra ca 1995.

Opprinnelig del av bolig, og tilbygg mot syd-øst, utført med yttervegger i kantet håndlaftet laftetømmer. Ca 8" laftetømmer. Konstruksjoner fra byggeåret fra ca 1840 og for tilbygg ca 1940. Mot nordvest tilbygg fra ca 1995 oppført med bindingsverk og utvendig liggende kledning, opplyst at vegger er isolert med 100 mm mineralull. Stående kledning ved gavlspisser. Liggende kledning montert utenfor laftetømmer mot sydvest, og sydøst. Fasader uten etablert lufting bak kledningsbord. Siste utvendige overflatebehandling for ca 30 år siden.

Etasjeskillere mot kjeller / krypkjeller med trebjelkelag, ukjent vedr isolering.

Enkelt kjellerrom tilgjengelig via luke på kjøkkengulv. Rom med jordgulv, vegger av tørrmur / naturstein. Himling med panel/bordkledning. Enkelte veggventiler. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet konstruksjoner i naturstein.

Krypkjeller under hele bygningen, unntatt en mindre jordkjeller ved kjøkken. Kryperom uten inspeksjonsmulighet. Enkelte ventiler. Krypkjellere vurderes på generelt grunnlag med risiko for fukt- og råteskader forbundet med rom under terreng.

Byggegrunnen fremstår bestående av breelvavsetninger med høy sandsortering.

Ukjent vedr evt såler under grunnmurer og vedr frostsikring av fundamenter. Grunnmur ved tilbygg mot nord-vest fremstår å være oppført med Lecablokk, utvendig grunnmurer med pussbehandling over terreng. Ved opprinnelig del av bolig og tilbygg mot syd-øst fremstår grunnmurer å være utført med i sparesteinsbetong. Utvendige grunnmurer med pussbehandling over terreng. Begrenset besiktigelse grunnet utilgjengelige krypkjellere, terrasser, trapper, vegetasjon og vintermatter etc som tildekker grunnmurer. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

Tak:
Taket er vurdert fra bakkenivå. Saltakskonstruksjon tekket med profilerte stålplater og bølgeblikk. Tekking fremstår å ha blandet, eldre alder. Opplyst ved egenerklæring at det det ble utført noe reparasjonsarbeid på tak for ca 30 år siden. Undertak fremstår som utført med bordtak av blandet alder. Yttertak fremstår å være utført uten sekundærtekking. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag.

Saltakskonstruksjon med kaldtloft, uklassifisert skurlast. Sperretak understøttet av langsgående bjelker på stolper over loftsbjelkelaget. Himling fremstår som isolert med sagflis, uten påvist dampsperre. Loftsrom med ventilering langs rafter / gesimser og generelle utettheter. Kaldloft over tilbygg med inngangsparti mot nordvest er ikke besiktiget.

Renner og nedløp i metall, renner/nedløp av blandet alder. Nedløpsrør med utkast til terreng. Takflater uten snøfangere. Montert stigetrinn til pipe som er i bruk. (Pipe uten stigetrinn er forblendet og ikke i bruk). Fotbeslåtte piper over tak, montert regnskjerming. Isbord med metallbeslag.

Pipe/Ildsted:
2 stk eldre innvendige ett-løps teglpiper. Fotbeslåtte piper over tak, montert regnskjerming. Opplyst at syd-østre pipeløp er forblendet og ikke i bruk. Ingen brannsteder tilkoblet pipeløpet. Syd-østre pipeløp er ikke tilstandsvurdert da det er opplyst at pipeløp er forblendet. Ukjent hvilke tiltak som evt. er nødvendig for å ta i bruk pipeløp. Nord-vestre pipeløp med synlige pipevanger og brannmurer pusset og malt. Deler av pipevanger og murkrager er innkledd eller tildekket. Sotluke på kjøkken, brannsikring på gulv under sotluke. Tilknyttet vedovn i stue 1.etasje,

brannsikring mot gulv med metallplate. Toppmontert røykrør med feieluke.

Vinduer:
Hovedsakelig 2- og 3-fags koblede vinduer med enkelt glass i ytterste ramme og varevindu med enkelt glass ved innerste ramme, sidehengslet utadslående. Kitting ved ytterste ramme. Vinduer med 1+1 glass. Ukjent alder på vinduer, basert på informasjon fra eier at de kan være fra ca 1960. Nyere vindu ved bad- / vaskerom.

Dører:
Utvendige dører: Malt ytterdør med glassfelt. Enkel heltredør fra 1 soverom og stue ut til takoverbygd svalgang. Eldre dører.
Innvendige dører: Innerdører med heltre dørblad, dører fra byggeår. Finerte dører ved bod / spiskammers og bad, dører av eldre ukjent alder.

Trapper/adkomst:
Utvendige trapper: Tretrapper til inngangsparti og til svalgang. Trappevanger på terreng. Trapp med rekkverk ved ytterdør. Trapp med håndløper på vegg ved svalgang.
Innvendige trapper: Innvendig kjellertrapp under gulvlem på kjøkken. Enkel plassbygget tretrapp uten rekkverk/handløper. Trappevanger plassert mot kjellergulv uten fuktsikring mot betong, utsatt for fuktopptrekk/råte ved vanger. Trapp uten forbindelse til etablerte boligrom.

Balkong/terrasse:
Overbygd svalgang mot nordøst, ukjent årstall for utførelsen. Understøttet på runde tresøyler, tresøyler fremstår å være fundamentert på stein i terreng. Gulv med impregnerte terrassebord, malt/beiset tett rekkverk. Malte tresøyler under overbygg, overbygg tekket med metallplater. Renne og nedløp i metall.

VVS-installasjoner:
Inntak med PE. Stoppekran ved hydropress plassert på rom i kjeller. Vannførende rørinstallasjoner all hovedsak med Cu-rør og åpne koblinger. Enkelte PEX rør og PE rør. Armaturer og røropplegg av blandet alder. Synlige avløpsrør med PVC eller soil. Bunnledninger fremstår som utført med sementrør eller soil av ukjent alder. Eldre bereder (Norema Evalet) plassert på bad/toalettrom. Vannførende tilkoblinger med kobberrør. Fast elektrisk tilkobling med sikkerhetsbryter/vender på vegg. Ikke rørført overløp til sluk. Hydropressanlegg med vannpumpe og trykktank montert i krypkjeller/underetasje, bestående av Biltema automatisk jetpumpe (modell PA 1301 / art. 17-682, 1300 W) montert på liggende blå trykktank. Anlegg av ukjent alder. Anlegget er utstyrt med manometer, kuleventiler og tilkoblet tre separate partikkelfiltre for rensing. Opplyst nyere rørinstallasjoner er utført av autorisert rørlegger fra Rena.

Ventilasjon:
Mekanisk ventilasjon ved kjøkken. For øvrig naturlig ventilasjon. Ventilator over komfyrplass, ventilator fremstår som utført med avkast til kaldtloft. Bad med ventilasjon via veggventil / klaffventil, tilluft via åpen dør.

Tekniske detaljer:
Montert luft/luft varmepumpe i stue / spisestue 1.etasje, varmepumpe fra 2013. Opplyst ved egenerklæring at varmepumpe har hatt service årlig. Frittstående enebolig med 1.etasje og enkelt kjellerrom som en branncelle. Røykvarsler påvist. Brannslukningsapparat i 1.etasje.

Låve:
Frittstående låve - Byggeår ca 1899 (Sefrak registrert, ingen informasjon om vern). Låve fundamentert med punktfundamenter av trepilarer / staurer ført ned på terreng / stein. Enkelte

pilarer av stablede treklosser, trepilarer / staurer og stabbesteiner. Syd-vestre del av låve fremstår å være delvis fundamentert på tørrstablet stein på terreng. Yttervegger fremstår å være utført med stolpeverk / skjelterverk, takverk av sperrekonstruksjon / sperrebind med stolpeavstiving. Utvendig kledd med liggende og stående kledning. Saltakskonstruksjon med bordtak, tekket med bølgeblikk. Yttertak uten renner og nedløp mot nord-vest, renner og nedløp montert mot syd-øst. Ved 1.etasje 2 rom delvis innredet. Vegger ved innredet del med plater og / eller trepanel på vegger og i himling. Innredede rom fremstår å være isolerte. Øvrige deler av låve som uinnredet med åpne konstruksjoner ved vegger og himling / takverk. Ved 1.etasje 3 vinduer og labankdør. Adkomst 2.etasje via låvebru og labankdører. Opplyst at låvebru er ca 10 år gammel (2016). Bygget har innlagt strøm.

Stabbur:
Frittstående stabbur i en etasje. Bygning av ukjent alder (Sefrak registrert med rød trekant indikerer byggeår før 1850). Veggkonstruksjoner med tømmerlaft, fundamentert med pilarer av tørrstablet stein og / eller betongstein / plinter. Enkelte pilarer av staur / trepilarer. Ukjent vedrørende fundamentering under pilarer. Trapp ved ytterdør av treverk. Ytterdør i treverk. Lite vindu i hver langvegg. Innvendig gulv med trebord. Saltak tekket med bølgeblikk. Takrenner og nedløp montert ved takflate mot syd-vest. Takflate mot nord-øst uten renner og nedløp.

Uthus / vedskål:
Enkelt uthus / vedskål (byggeår 1940 basert på opplysninger fra eier). Fundamentert på pilarpunkter. Jordgulv. Yttervegger i bindingsverk, bindingsverk med utvendig stående kledning. Enkel labankdør. Pulttak tekket med bølgeblikksplater, uten renner/nedløp.

Elektrisk anlegg:
Inntak via jordkabel. Sikringsskap plassert på syd-østre gavl / soverom. Skap med inntaksikringer i porselen. Sikringsskap med digital måler og porselensikringer. Enkelte automatsikringer. Merkede kurser. 3-fase 230V anlegg med 40A hovedsikringer. I hovedsak med åpent ledningsnett av blandet alder. Ujordede kontakter. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig. Fremlagt dokumentasjon med samsvarserklæringer for elektriske arbeider utført av Berg og Sandbo, Koppang.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen. Det er påvist høydeavvik med opptil 55 mm ved stue, og 30 mm ved begge soverom. Krypkjeller under bjelkelag er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstand på bjelkelag og underliggende bæresystem er ukjent. Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm ved kjøkken. Det er målt total høydeforskjell > 30 mm ved stue og 2 soverom. Det anbefales å få konstruksjonen undersøkt nærmere av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring. Eventuelle skader eller svikt bør utbedres så raskt som mulig for å forhindre videre utvikling. Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse. Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør. Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold. Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

- Bad/vaskerom | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet

har betydelig overskredet forventet levetid for våtrom (ca. 30– 40 år). Ifølge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca. 20 år, avhengig av bruk. Det er utett rørgjennomføring ved gulv for avløp til servant og vaskemaskin. Vindu er plassert i dusjsone/definert våtsone. Ventilasjonen er mangelfull, og rommet mangler tilluft og tilfredsstillende avtrekk. Eventuell tilluft skjer kun ved åpen dør. Sluk under dusjkabinett er ikke tilgjengelig for renhold og vedlikehold. Gulvet har betydelig motfall mot dør/gang – vekk fra sluk. Det er målt 15–20 mm motfall vekk fra sluk. Muselort er påvist under dusjkabinett. Det er svikt i gulv ved fot til varmtvannsbereder. Baderommet er ikke utført med tetthet eller funksjon som tilfredsstiller krav til våtrom. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Baderommet bør totalrenoveres for å oppnå tilfredsstillende tetthet, funksjon og sikkerhet i henhold til dagens krav til våtrom. Manglende dokumentasjon på utførelsen medfører usikkerhet om kvaliteten på arbeidet, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og fremtidige kostnader. Utett rørgjennomføring, feil fall på gulv, utilstrekkelig ventilasjon, utilgjengelig sluk og svikt i gulv utgjør en betydelig risiko for vannskader, sopp- og råteutvikling samt redusert inneklima. Vindu i våtsone øker risikoen for fuktskader i vinduskonstruksjonen. Muselort under dusjkabinett indikerer mulig skadedyrproblem, som bør undersøkes og utbedres for å unngå helserisiko og ytterligere skader. Videre bruk av badet anbefales ikke uten utbedring, da det er betydelig risiko for skade på bygningsdeler og helse.

- Kjøkken - Avtrekk | Løsningen for avtrekk vurderes som ikke tilfredsstillende på grunn av plasseringen, ventilatorens alder og utførelsen av avkast til kaldtloft. Det anbefales å etablere direkte avkast til det fri for ventilatoren, da dagens løsning med avkast til kaldtloft ikke er tilfredsstillende og kan medføre fuktskader og redusert luftkvalitet. Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for kondens, muggdannelse og skader på konstruksjonen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking | Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen og undertak. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for tekking med stålplater ca 35 år. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for bordtak som undertak ca 60 år. Tekking med en del avflassing, noe irr / rust, og generelt høy slitasje. Slitasje og skader på taktekkingen kan redusere tettheten og gi økt risiko for lekkasjer over tid. Det anbefales å følge med på utviklingen og utføre vedlikehold eller delvis utbedring for å forlenge levetiden. Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Taket og undertaket har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, og det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig. Ved tegn til lekkasje eller skader bør taktekking og undertak vurderes nærmere av fagperson, og eventuelt skiftes ut for å unngå fukt- og råteskader i underliggende konstruksjoner. Begrenset inspeksjon fra bakkenivå gir økt risiko for at skjulte skader ikke oppdages. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt utbedringer av taktekkingen for å utbedre avflassing, rust og høy slitasje. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra

taknedløp ved grunnmur. Beslag, renner og nedløp anses å ha overskredet alder for middels levetid. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år. For beslag er middels levetid ca 25 år. Renner og nedløp har generelt behov for vedlikehold. Enkelte takrenner har deformasjoner, og noen nedløpsrør viser tegn til frostspreng. Deler av takrennene mangler overliggere, eller overliggerne er deformert. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren. Fleksible rør anbefales montert for vekkleding av takvann fra grunnmurer. Beslag, renner og nedløp bør vurderes for utskifting, da de har overskredet forventet levetid. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og følgeskader på bygningens konstruksjon. Renner og nedløp bør vedlikeholdes og eventuelt utbedres for å hindre lekkasjer og vannskader på bygningen. Deformerte takrenner og nedløpsrør med tegn til frostspreng bør skiftes ut for å sikre god vannavledning. Manglende eller deformerte overliggere må ettermonteres eller rettes opp for å opprettholde funksjon og levetid. Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for vanninntrenging, fuktskader og forringelse av byggets konstruksjoner. Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Museekskrementer og vepsebol observert på loft. Sagflisisolering med lav isolasjonsevne og uten dampsperre. Ujevn sagflistykkelse. Konstruksjonsløsning utsatt for varmluftslekkasjer fra underliggende rom. Kaldloft over tilbygg med inngangsparti mot nordvest er ikke besiktiget. Takkonstruksjonen har enkelte deformasjoner som er synlige ved møne og takfot. Bygget er omtrent 185 år gammelt. Med hensyn til alder og byggeteknikk vurderes omfanget av deformasjonene til ikke å ha vesentlig innvirkning på bæreevnen eller tilsvarende forhold. Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning. Ytterligere ventilering bør vurderes av fagmann grunnet konflikt med varmluftslekkasjer og fare for kondensproblematikk. Det bør iverksettes tiltak for å fjerne museekskrementer og vepsebol, samt tette eventuelle åpninger for å hindre videre inntrenging av skadedyr. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skader på konstruksjonen, luktproblemer og potensiell helserisiko for beboere. Det bør vurderes å etterisolere loftet og etablere dampsperre for å redusere varmetap og hindre fuktvandring fra underliggende rom. Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for varmetap, kondens og fuktskader i takkonstruksjonen, samt redusert energieffektivitet. Kaldloft over tilbygg med inngangsparti mot nordvest bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell skade eller mangler, da manglende inspeksjon medfører usikkerhet om tilstand og økt risiko for skjulte feil eller fuktskader. Det anbefales å følge med på utviklingen av deformasjonene, og vurdere ytterligere undersøkelser dersom det oppstår endringer eller forverring. Konsekvensen av å ikke følge opp kan være økt risiko for fremtidige skader eller svekkelse av konstruksjonen dersom deformasjonene utvikler seg.

- Yttervegger | Det er påvist spredte råteskader i lafteknuter og svillstokk. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Yttervegg ved sydvestre fasade var tildekket med vintermatter ved nedre del av vegg i forkant av den kommende vinteren. Dette begrenset besiktigelsen. Tilstand på vegger og kledning ved nedre del er ukjent. Kledningsbord med preg av elde/slitasje. Noe oppsprekking og lokal slitasje. Kledning og hjørnekasser ligger stedvis nært terrengnivå og er utsatt for fuktskader. Råteskadet tømmer bør skiftes ut. Råteskadet tømmer i lafteknuter og svillstokk bør skiftes ut for å hindre videre råteutvikling og skade på bærende konstruksjon. Dersom råteskadene ikke utbedres, kan dette føre til svekket bæreevne og økt risiko for omfattende

reparasjoner i fremtiden. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon. Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning. Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer. Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr. Det anbefales å fjerne tildekking og foreta en grundig kontroll av vegg og kledning ved nedre del av sydvestre fasade for å avdekke eventuelle skader eller behov for utbedring. Konsekvensen av manglende inspeksjon er økt risiko for skjulte skader, som råte eller fuktskader, som kan utvikle seg videre og medføre kostbare reparasjoner dersom de ikke oppdages og utbedres i tide. Kledningsbord med preg av elde og slitasje bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og råte i underliggende konstruksjon. Oppsprekking og lokal slitasje kan føre til at vann trenger inn, noe som kan gi skader på veggkonstruksjonen over tid. Kledning og hjørnekasser som ligger nært terrengnivå bør utbedres eller beskyttes for å redusere risikoen for fuktskader og råte. Manglende tiltak kan føre til redusert levetid på kledning og konstruksjon, samt økte vedlikeholdskostnader.

- Vinduer | Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på vinduer. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for vinduer normalt ca 40 år. Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet. Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon. Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon. Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt kontrollere vinduenes isolasjonsevne. Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket. Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Vinduer har overskredet forventet brukstid og det må påregnes økt behov for vedlikehold, samt at enkelte vinduer kan måtte skiftes ut på sikt. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for trekk, varmetap, fuktskader og redusert funksjon.

- Ytterdører | Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke. Forventet brukstid vurderes å være oppbrukt på dører. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år. Dører med preg av elde/slitasje. Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging. Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon. Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid. Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet. Dører må justeres for å sikre normal funksjon. Dørene har overskredet forventet brukstid og bør vurderes for utskifting for å unngå økt varmetap, redusert funksjon og risiko for fuktskader som følge av punkterte glass eller utette dørblad. Dørene bør vedlikeholdes eller eventuelt skiftes ut for å sikre god funksjon og tetthet. Konsekvensen av slitasje og elde er redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for trekk, samt at dørene kan bli vanskeligere å åpne og lukke over tid.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Det er påvist noe nedbøyning. Tresøylene under terrassen er fundamentert direkte på stein i terreng og er utsatt for fuktskader. Det er registrert noe avflassing, oppsprekking og slitasje. Råte ble ikke påvist ved befaring, men det er økt risiko for råteskader på grunn av fundamenteringen og eksponeringen mot fukt. Terrassen kan

forventes å være noe utsatt for telehiv grunnet mangelfull frostisolering av fundamenter. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav (krav byggeår 0,9 m, dagens krav 1,0 m). Nedbøyning eller svak konstruksjon kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre deformasjon eller svikt. Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre eller forsterke konstruksjonen for å sikre trygg bruk. Det bør etableres kapillærbrytende sjikt mellom tresøylene og underlaget for å redusere risikoen for fuktopptak og råteskader. Overflatebehandling og vedlikehold av tresøylene anbefales for å beskytte mot videre slitasje og oppsprekking. Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for råteskader og redusert levetid på konstruksjonen. Det bør etableres tilstrekkelig frostisolering av fundamentene for å redusere risikoen for telehiv. Konsekvensen av mangelfull frostisolering er at terrassen kan få setningsskader eller bevegelser, noe som kan føre til skjevheter og redusert levetid på konstruksjonen. Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

- Overflater - gulv | Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater. Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

- Overflater - vegger og himlinger | Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater. Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Overflater pipevanger/brannmurer med enkelte riss. Teglsteinspipe over tak fremstår som skiftet til Lecapipe. Løsning med elementpipe påskjøtet teglpipe ved utbedringer er ikke tillatt etter dagens regelverk grunnet fare for avleiringer og sotbrann. Overflatene på pipevanger og brannmurer med riss bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og redusere risiko for at riss utvikler seg til større skader, som kan påvirke brannsikkerheten. Løsningen med påskjøting av elementpipe på teglpipe må utbedres slik at den tilfredsstiller gjeldende forskrifter, for å unngå økt risiko for avleiringer og sotbrann. Det anbefales at arbeidet vurderes og utbedres av kvalifisert fagperson.

- Krypkjeller | Det er umulig eller meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

- Innvendige dører | Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Skyvedør mellom soverom i heltre er fastkilt og lar seg ikke åpne eller lukke. Står i åpen stilling. Forventet brukstid for dørene er vesentlig oppbrukt. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år. Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene. Enkelte dører må justeres. Skyvedøren bør utbedres slik at den kan åpnes og lukkes som tiltenkt, for å sikre normal bruk og funksjon av rommet. Dersom døren forblir fastkilt, kan det medføre redusert tilgjengelighet og brukervennlighet, samt økt slitasje på dør og beslag. Dørene bør vurderes for utskifting, da forventet brukstid er vesentlig overskredet. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert funksjon, økt slitasje og risiko for at dørene ikke fungerer som tiltenkt.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter | Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr ved

kjøkken. Muselort påvist under dusjkabinett. Det er påvist inntrekksveier for gnagere. Bygget er fra før 1850 - det er ikke sikret mot gnagere. Stort omfang av vepsebol påvist ved kaldtloft. Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer. Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert. Inntrekksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer. Vepsebolene bør fjernes av skadedyrfirma for å redusere risiko for stikk og allergiske reaksjoner, samt for å hindre videre spredning og skade på konstruksjonen.

- Kjøkken - Overflater og innredning | Kjøkkeninnredning av blandet alder og utførelse. Kjøkken med umoderne løsninger og varierende grad av slitasje. Kjøkkeninnredningen bør vurderes oppgradert eller skiftet ut for å sikre funksjonalitet og tilfredsstillende bruk. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for ytterligere slitasje, redusert brukervennlighet og lavere standard sammenlignet med dagens krav.

- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år. Enkelte Cu-installasjoner med noe irring. Lekkasjevakt mangler på rom med vanninstallasjoner. Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader. Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det bør gjennomføres kontroll og eventuell utbedring av Cu-installasjoner med irring for å hindre videre korrosjon og lekkasjer. Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert levetid på rørene og økt risiko for vannskader. Det bør monteres lekkasjevakt på rom med vanninstallasjoner for å redusere risikoen for vannskader ved eventuelle lekkasjer. Manglende lekkasjevakt øker faren for uoppdagede lekkasjer og påfølgende skader på bygningskonstruksjoner og inventar.

- Innvendige avløpsrør | Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Avløpsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon. Normal forventet levetid på støpejernsrør eller sementrør er ca 40 år. Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i avløpssystemet. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises. Manglende stakemulighet kan gjøre det vanskelig å rense og vedlikeholde avløpsanlegget, med økt risiko for tilstopping og driftsproblemer. Det anbefales å etablere tilfredsstillende stakemuligheter for å sikre enkel tilgang for rensing og vedlikehold. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet. Tilstand ved bunnledninger bør kontrolleres. Ved anlegg som tas i bruk etter lengre tids opphold, kan medføre tiltetting av avløpsrør. Avløpsrør anbefales spylt opp før dette tas i bruk.

- Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Ventilasjonsløsningen må utbedres.

- Varmesentral | Normal levetid luft/luft varmepumper 12-15 år. Varmepumpen nærmer seg forventet levetid og kan få redusert funksjon eller havari. Det anbefales å følge med på ytelsen og vurdere utskifting ved tegn til svikt, for å unngå driftsstans og redusert oppvarmingseffekt.

- Varmtvannsbereder/tank | Varmtvannstanken står ikke tilstrekkelig stabilt eller riktig

understøttet. Fot under varmtvannsbereder har delvis sunket gjennom gulv, men ikke brutt belegg. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det anbefales å sikre korrekt og stabil understøttelse av varmtvannstanken i henhold til gjeldende krav. Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

- Fuktsikring og drenering | Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Noe begrenset besiktigelse grunnet utilgjengelige krypkjellere, terrasser, trapper, vegetasjon og vintermatter etc som tildekker grunnmurer. Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av grunnmurer og dreneringsforhold når tildekking og hindringer er fjernet, for å avdekke eventuelle skjulte avvik. Konsekvensen av utilstrekkelig fuktsikring og manglende drenering kan være økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

- Grunnmur og fundamenter | Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Tildekkede eller dels utilgjengelige grunnmurer kunne ikke besiktiges. Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon. Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling. Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid. Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg. Setninger kan bety at grunnen under bygget beveger seg eller synker ujevnt og gir risiko for videre skjevheter og skadeutvikling. Det anbefales å følge med på utviklingen og få vurdert årsak og omfang dersom sprekkene øker. Grunnmurer og fundamenter som er tildekket eller utilgjengelige bør gjøres tilgjengelige for nærmere undersøkelse, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke er synlige ved dagens besiktigelse. Konsekvensen av utilgjengelige konstruksjoner er økt risiko for skjulte feil, skader eller fuktproblematikk som kan utvikle seg over tid uten å bli oppdaget.

- Terrengforhold | Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Opplyst ved NVE sine kartsider og naturbasekart fra Miljødirektoratet at eiendommen ligger i aktsomhetsområde med marin leire og flom (NVE Atlas / naturbasekart fra Miljødirektoratet). Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Opplyst ved NVE sine kartsider at deler av eiendommen (skog) ligger i aktsomhetsområde med fare for jord-/flomskred (NVE Atlas). Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren. Siden eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for marin leire og flom, bør det vurderes å innhente en geoteknisk vurdering og eventuelt en flomfareutredning for å avklare risiko for setningsskader og oversvømmelse. Det bør gjennomføres en nærmere vurdering av skredfaren på eiendommen, for eksempel ved å innhente en geoteknisk rapport. Konsekvensen av å ikke utrede dette nærmere er økt risiko for skade på bygning og eiendom ved eventuelle jord- eller flomskred. Dersom det planlegges utbygging eller vesentlige terrengendringer, kan det bli krav om ytterligere dokumentasjon eller tiltak for å sikre mot skred. Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet, bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner.

- Utvendige vann- og avløpsledninger | Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon. Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon. Evt spredegrøfter eller infiltrasjon fremstår å være av eldre årgang. Spredegrøfter eller infiltrasjonsanlegg har en normal levetid på 25-30 år. Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting. Ytterligere undersøkelser anbefales. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannkvaliteten, med mulig risiko for helseskadelige forhold. Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak. Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting. Infiltrasjonsløsningen ved avløpsanlegget fremstår som eldre enn 25 år. Normal levetid for infiltrasjonsanlegg er 20–30 år, og renseevnen vurderes dermed som usikker. Eier opplyser at det ikke er registrert problemer med anlegget, og at det ikke er gitt pålegg fra kommunen. I henhold til forurensningsloven er eier ansvarlig dersom anlegget medfører forurensning. Det gjøres oppmerksom på at kommuner holder på med fortløpende tilsynsarbeid av private avløpsanlegg. Dette kan medføre framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

- Septiktank | Septiktanken er av ukjent type og det er derfor vanskelig å vurdere fremtidig funksjon. Slamavskiller har en normal levetid på 25-50 år avhengig av materiale og vedlikehold. Ukjent type septiktank gir usikkerhet om tilstand, levetid og funksjon, med risiko for fremtidig svikt eller forurensning. Det anbefales å kartlegge type og tilstand, for eksempel ved nærmere undersøkelser eller fagkyndig vurdering, og vurdere oppgradering ved behov. Funksjon og tilstand bør vurderes av fagkyndig for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Konsekvensen av manglende kontroll og ukjent overløp er økt risiko for forurensning, funksjonssvikt og kostbare utbedringer. Alder på anlegget tilsier at skader eller svikt kan oppstå plutselig.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Rom under terreng | For rom under terreng er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da dette er unødvendig eller ikke praktisk mulig.

- Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Helse, miljø og sikkerhet

- Helse, miljø og sikkerhet | Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav (krav byggeår 0,9 m, dagens krav 1,0 m). Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Avstand mellom rekkverkspiler > 10 cm er ikke iht dagens forskrift. Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp ved svalgang. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Stort omfang av vepsebol påvist ved kaldtloft. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Opplyst ved NVE sine kartsider at deler av eiendommen (skog) ligger i aktsomhetsområde med fare for jord-/flomskred (NVE Atlas). Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is

fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten. Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk. Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde. Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav. Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet. Vepsebolene bør fjernes av skadedyrfirma for å redusere risiko for stikk og allergiske reaksjoner, samt for å hindre videre spredning og skade på konstruksjonen. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon. Det bør gjennomføres en nærmere vurdering av skredfaren på eiendommen, for eksempel ved å innhente en geoteknisk rapport. Konsekvensen av å ikke utrede dette nærmere er økt risiko for skade på bygning og eiendom ved eventuelle jord- eller flomskred. Dersom det planlegges utbygging eller vesentlige terrengendringer, kan det bli krav om ytterligere dokumentasjon eller tiltak for å sikre mot skred. Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet, bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Parkering på egen tomt med gruset innkjøring og biloppstillingsplass.

Standard
Eiendommen har et særpreget våningshus oppført i håndlaftet tømmer fra 1840, senere tilbygd i 1940 og 1995. Boligen er etablert over ett plan med en tradisjonell planløsning som inneholder

stue, kjøkken, bad/vaskerom, ett soverom, et rom innredet som soverom, vindfang, gang og bod/spiskammers. Boligen har bevart sitt historiske tømmerpreg, men har et generelt oppgraderingsbehov.

Vindfang og gang:
Adkomsten skjer via et takoverbygd inngangsparti til vindfang og gang i tilbygget fra 1995. Rommene har panelte overflater og gir adkomst til bad/vaskerom, bod/spiskammers samt videre inn til kjøkken, stue og soverom i den opprinnelige laftedelen.

Stue:
Stuen ligger i den opprinnelige laftede delen fra 1840 og har malte tømmervegger. Rommet er utstyrt med en vedovn tilknyttet pipeløpet med metallplate mot gulv, samt en montert luft-til-luft varmepumpe. Fra stuen er det direkte utgang via en ytterdør i heltre til den overbygde svalgangen.

Kjøkken:
Kjøkkenet er plassert i den opprinnelige tømmerdelen med synlig laft på veggene og tregulv. Innredningen er utført i beiset og ubehandlet heltre med heltre benkeplate, benkebeslag i metall med utslagsvask og oppvaskkum, samt en utenpåliggende plate montert over benk ved vasken. Kjøkkenet har plass for frittstående hvitevarer. På kjøkkenet er det gulvluke med trappeadkomst ned til jordkjelleren under.

Bad/vaskerom:
Badet og vaskerommet ligger i tilbygget fra 1995 og har gulvbelegg med oppbrett samt laminerte plater på veggene. Rommet er innredet med gulvmontert toalett, vegghengt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har en eldre Norema Evalet varmtvannsbereder, vegghengt stråleovn og naturlig avtrekk via klaffventil. Badet har et oppgraderingsbehov.

Soverom:
Soverommet ligger i den opprinnelige laftede delen fra 1840 med adkomst fra gangen. Rommet har panelte vegger, tregulv og heltre ytterdør med direkte utgang til svalgangen mot nordøst. Det er etablert dørforbindelse via en skyvedør i heltre inn til det tilstøtende rommet.

Rom innredet som soverom:
Rommet er oppført som et tilbygg mot sydøst fra 1940 i 8 tommer kantet håndlaftet tømmer, og har adkomst via skyvedør fra soverommet. Tilbygget med soverommet er ikke vist på godkjente tegninger.

Svalgang:
Langs fasaden mot nordøst strekker det seg en overbygd svalgang understøttet på tresøyler, med gulv av impregnerte terrassebord og tett rekkverk. Svalgangen har adkomst via ytterdører fra stuen og soverommet, samt adkomst til en utvendig sportsbod.

Overflater:
Gulv: Malt furu heltregulv og vinylbelegg.
Vegger: Malt tømmer, malt panel, ubehandlet panel og slette plater.
Himling: Ubehandlet panel og himlingsplater.

Lagring:
Lagringsmuligheter på eiendommen omfatter en innvendig bod/spiskammers i våningshuset, en utvendig sportsbod på 1 m² med adkomst fra svalgangen, samt en jordkjeller på 5 m² med adkomst via gulvluke på kjøkkenet. Ute på tunet finnes en frittstående låve over to etasjer på 139

m² med tre lagerrom i første etasje og kjørebane/lagerrom i andre etasje med adkomst via låvebru og innlagt strøm. Videre er det et frittstående laftet stabbur på 21 m² på pilarer, samt et frittstående uthus/vedskål på 16 m² i bindingsverk med jordgulv.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/ konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Selger har opplyst at det er gjort ufaglært arbeid på tak. Dette betyr at arbeidet er utført av personer uten fagutdanning og av den grunn kan arbeidet være gjort på en måte som ikke er i tråd med anbefalinger eller krav. Det er dermed en risiko for at arbeidet er gjort feil, at valgt løsning ikke fungerer etter sin hensikt eller fører til skader.

Selger har opplyst at det er eller har vært skadedyr (mus) i boligen. Skadedyr kan gi skjulte skader på boligen og omfanget kan ikke avdekkes før konstruksjonen er åpnet og kontrollert.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Våningshuset er oppført i én etasje samt kjeller, og består av følgende rom:
Vindfang, stue, kjøkken, to soverom, bad/vaskerom og bod/spiskammers. I tillegg er det en jordkjeller under deler av kjøkkenet med adkomst via luke i gulvet.

Boligen har et takoverbygd inngangsparti, en overbygd svalgang på 12 m² med utgang fra stue og soverom, samt en utvendig sportsbod på 1 m² med adkomst fra svalgangen. I tillegg er det oppført låve med BRA-e på 139 m² (1. etasje på 93 m² med tre lagerrom og 2. etasje på 46 m² med lagerrom og adkomst via låvebru, samt 47 m² ikke-måleverdig areal med lav himlingshøyde), stabbur med BRA-e på 21 m² bestående av lagerrom, og uthus/vedskål med BRA-e på 16 m² bestående av lagerrom på eiendommen.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

Byggeår
1840

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2016:

- Ny låvebru på låve

2013:
- Montert luft-til-luft-varmepumpe i stue og spisestue

Ukjent årstall:
- Elektriske arbeider utført av Berg og Sandbo
- Nye rørinstallasjoner
- Skiftet teglsteinspipe over tak til Lecapipe

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:

Ukjent årstall:
- Montert ny ovn
- Lagt varmekabler i vannrør fra vannkum
- Oppført gapahuk til traktor

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 70587.5 m²

Beskrivelse av tomten
Eiet tomt på 70 587,5 m². Eiendommen har en nordøstvendt hellende tomt med etablerte flatpartier rundt våningshuset og øvrige bygninger på tunet. Området rundt bebyggelsen er opparbeidet med plen, spredt beplantning samt gruslagt innkjøring og gårdsplass. Øvrige deler av eiendommen består av naturtomt, skog med stedbunden vegetasjon og dyrket mark. Ifølge tilstandsrapporten fordeler arealet seg på ca. 5,8 daa dyrket mark, 49,2 daa produktiv skog, 12,8 daa annet markslag og 2,9 daa bebyggelse og veier. Eiendommen består av to teiger, hvor teig 2 ligger langs vannkanten mot Glomma i nordøst.

Det hefter tinglyste veiretter over eiendommen til fordel for naboeiendommene gnr. 8 bnr. 14, bnr. 36 og bnr. 51, samt en tinglyst bruksrett til uthus for bnr. 51.

Eiendommen har varierende grensenøyaktighet. Grensene mot nordøst og interne fradelte naboparseller er oppmålt med god nøyaktighet, mens de sørlige og vestlige yttergrensene er digitalisert fra eldre kartgrunnlag med lavere nøyaktighet. For teig 2 mot elven er grensen registrert med hjelpelinje vannkant. Oppgitt areal er beregnet og kan avvike ved en eventuell fremtidig oppmåling.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 625 000,-
Omkostninger	Kr 16 715,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 641 715,-

Kjøpsomkostninger
Kr 625 000 Prisantydning

Omkostninger:
Kr 15 625 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 16 715 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 34 615 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kr 9 507 pr 2026
De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon, feiing og avløpsavgifter (slamtømming). Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk. Avgiften er en kombinasjon av forskuddsbetaling for tjenester, abonnement og enkeltgebyrer som faktureres etter levert tjeneste. Først når året er omme vil kommunen ha informasjon om samlet gebyr for denne eiendommen.

Fakturert beløp i 2025:
- Renovasjon: kr 5 271,-
- Slam: kr 2 729,-
- Feiing: kr 584,-
- Eiendomsskatt: kr 1 061,-

Totalt: kr 9 645,-

Årsprognose for 2026 er kr 10 568,-.

Eiendomsskatt
Kr 1 061 pr 2026
Eiendomsskatten utgjør 4 promille av eiendomsskattegrunnlaget på kr 265 300 i 2026.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 86 991 for år 2024
Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens digitale delingsløsning, og er ikke kontrollert av megler. Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever

det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Eiendommen

Eierform
Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen ifølge opplysninger fra Stor-Elvdal kommune.

Det foreligger ikke byggetegninger, ferdigattest eller dokumentasjon på at låve (byggeår ca. 1899), stabbur (byggeår før 1850) eller uthus/vedskål (byggeår ca. 1940) er byggemeldt. Selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om fjerning, tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko. Arealet på tilbygget er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

Det foreligger udaterte byggetegninger for våningshuset som viser det opprinnelige laftehuset samt et tilbygg mot nordvest med bad/wc og entré/garderobe. Det er avvik mellom de fremlagte tegningene og dagens bruk. Tilbygg mot sydøst med soverom (opplyst oppført ca. 1940) er ikke vist på tegningene, og det foreligger ikke dokumentasjon på at dette tilbygget er byggemeldt eller godkjent. Tilbygg er normalt et søknadspliktig tiltak. Selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om fjerning, tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko. Arealet på tilbygget er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

Dagens rominndeling i tilbygget mot nordvest avviker også noe fra tegningene, ved at arealet i dag er innredet med vindfang, gang og bod/spiskammers. Det er i tillegg etablert en mindre utvendig bod ved svalgangen som ikke fremgår av tegningene. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks. krav om tilbakeføring eller krav om bruksendring, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Boligen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller får godkjent arbeidene nå i ettertid. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Vei, vann og avløp
Det fører en privat vei frem til denne eiendommen. Den private veien er tilknyttet offentlig vei. De eiendommene som er tilknyttet den private veien må dekke utgifter til vedlikehold, snømåking osv.

Eiendommen har tilgang på vann fra privat vannkilde som er egen brønn på eiendommen eller i området, opplyst delt med én nabo mot syd-øst. Vannkvalitet og eventuell vannpumpe er ikke

kontrollert og det kan være begrenset kapasitet pga. lav grunnvannstand f.eks. som følge av snøfrie vintre og tørke, pumpens alder, manglende vedlikehold, lite brukt vannkilde, tilstopping mm. Bebyggelse på naboeiendommer kan også begrense kapasiteten.

Eiendommen er tilknyttet egen septiktank. Eier opplyser at det foreligger kommunal tømmeavtale. Årlig avtalekostnad kr 2 470,-.

Reguleringsplan
Hoveddelen av eiendommen ligger i et uregulert område, men omfattes av kommuneplanens arealdel, mens en mindre del langs Storelvdalsveien (Rv. 3) er omfattet av en reguleringsplan.

Eiendommen omfattes også av detaljregulering Rv.3 Opphus nord - Søkkunda bru (plan-ID 20100100), ikrafttrådt 27.10.2010.

Innenfor denne planen er delarealer regulert til:
- 3 550 m² til landbruksformål (feltnavn Landbruk3)
- 1 014 m² til landbruksformål (feltnavn Landbruk4)
- 175 m² til kjøreveg (feltnavn Kjøreveg2)

I henhold til reguleringsbestemmelsenes punkt 5 utføres støyskjermingstiltak i form av jordvoller på strekningen: Ny eiendomsgrense trekkes i toppen av jordvollen. Den siden som vender mot eiendommene eies og disponeres av grunneieren. Vollens form eller høyde må ikke endres slik at den ikke vil fungere etter sitt formål. Punkt 7.3 fastslår videre at framtidig vedlikehold på denne siden er grunneiers ansvar.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel Stor-Elvdal kommune 2003 - 2015 (plan-ID KPLAN01), ikrafttrådt 27.04.2005, med status «Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning».

I kommuneplanen er 69 229 m² avsatt til LNF-område (nåværende) og 1 359 m² er avsatt til vannareal for allment friluftsliv (nåværende).

Eiendommen ligger i et LNFR-område (landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift), jf. plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5 bokstav a) areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet.

Området kan som hovedregel ikke utvikles med tanke på boligbygging eller annen bebyggelse, fordi det skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR-områder kan det være bygge- og deleforbud. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR-kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan brukes i tråd med gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning av bygning, for eksempel etter brann.

Oppføring av nye boliger i LNFR-områder kan ikke skje uten dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Våningshus (bygningsnr. 194483236), stabbur (bygningsnr. 194483201), låve (bygningsnr. 194483228) og stall (SEFRAK-ID 0430-0003-034) er registrert i SEFRAK-registeret. Dette kan få betydning for eventuell søknad om rivning, flytting eller endring av bygningen. SEFRAK (Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Noreg) er et register over eldre bygninger og andre kulturminner. Bygninger som er SEFRAK-registrert er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringen fungerer som et varsel om at det bør gjøres en lokal vurdering av verneverdien før kommunen eventuelt gir tillatelse til å rive, flytte eller endre bygningen. For

bygninger som er eldre enn 1850, er det lovbestemt at en slik vurdering må gjøres før bygge- eller rivningssøknad blir godkjent. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie, men registeret brukes også av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne verneverdige bygninger. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker nærmere informasjon om dette.

Våningshus, låve og stabbur er registrert som meldepliktige etter kulturminneloven § 25, mens stallen er registrert som annet SEFRAK-bygg (ikke meldepliktig).

Eiendommen berøres av følgende hensynssone i reguleringsplanen:
- Hensynssone H710: Båndlegging for regulering etter pbl. (omfatter delarealer på 3 550 m² og 1 014 m² knyttet til Landbruk3 og Landbruk4)
I henhold til reguleringsbestemmelsene er arealene regulert til midlertidig anleggsområde i anleggstiden for riksvegen. Bestemmelsene angir at arealene settes i stand etter bruk og tilbakeføres til landbruksformål senest ett år etter at anleggsarbeidene er avsluttet.

Eiendommen berøres av følgende hensynssone i reguleringsplanen:
- Hensynssone H370: Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler), delareal på 117 m²
I henhold til reguleringsbestemmelsene angir arealet sikkerhetssone langs høyspentlinjer. Tiltak i fareområdene skal godkjennes av linjeeier.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På NVEs aktsomhetskart er området der eiendommen ligger markert med aktsomhetsområde (potensielt utløpsområde), det vil si potensiell risiko for ras og skred, for eksempel leirskred, kvikkleireskred eller jordskred.

Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett, www.skrednett.no. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål om grunnforholdene.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. På NVEs aktsomhetskart er området der eiendommen ligger, markert med aktsomhetsområde for flom, det vil si potensiell risiko for flom. Flom i vassdrag kan føre til oversvømmelser, at løsmasser fraktes over store områder og til flomskred i bratte områder. Etablerte sikringstiltak som for eksempel terrengtiltak, dreneringsgrøfter, flomverk og skredvoll kan redusere sannsynligheten for fare. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider langs vann og vassdrag, og av arealplanen fremkommer byggegrenser. Kartene garanterer ikke at potensielle skred og ras ikke kan nå lengre ut enn til de angitte faresonene. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har utarbeidet egne retningslinjer for skredfare knyttet til vassdrag. Se www.nve.no for mer informasjon.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. Området der eiendommen ligger, er markert med usikker aktsomhet for radon.

Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) og Norges geologiske undersøkelse (NGU), www.dsa.no og www.ngu.no.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. På støyvarselkart (i henhold til

retningslinje T-1442) er området der eiendommen ligger, markert med rød støysone for veg, det vil si beregnet støy over 65 dB (Lden > 65 dB) langs Storelvdalsveien. Ta kontakt med kommunen for detaljert informasjon om dette.

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, www.stralevernet.no og www.ngu.no.

Informasjon om Konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet.

Heftelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1961/1030-1/16 24.04.1961 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Rettighetshaver Stor-Elvdal Kraftlag A/L
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Avtale inngått 02.02.1961 mellom Stor-Elvdal Kraftlag A/L og grunneierne i anledning utbygging av eksisterende høyspentledning fra Søkkunda til Strand fra 5 til 20 kilovolt. Kraftlaget har rett til å kreve ryddet og holdt ryddet et belte på totalt 12 meter (ytterligere 3 meter på hver side av daværende ryddingsbelte langs ledningen). Kraftlaget har rett til å sette opp nye stolper eller master i eksisterende ledningsgate. Felling og fremkjøring av virke skal skje uten omkostninger for grunneierne, og felte trær tilhører grunneierne. Anleggs- og vedlikeholdsarbeid skal utføres til minst mulig skade og ulempe, og eventuell skade erstattes.

1989/1325-1/16 14.03.1989 SKJØNN
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Tinglysingsdokument datert 10.03.1989 vedrørende årlige erstatninger fastsatt i Østerdalsskjønnet etter regulering av innsjø, vann og elv. For gnr. 8 bnr. 25 er det under takstnr. 1701 (skjønnsnr. 1157, overskjønn del XII avhjemlet 05.11.1980) oppført en årlig erstatning på kr 1 261,87 (kroneverdi per 1989).

Jordskiftesaker håndteres i jordskifteretten, en særdomstol for tvister og spørsmål relatert til fast eiendom. Hovedformålet med jordskiftesaker er å løse konflikter og skape bedre løsninger for bruk og utnyttelse av fast eiendom, ofte ved å endre eiendomsgrenser eller bruksrettigheter. Jordskifteretten behandler saker som omhandler fastsetting av grenser og

rettigheter, avklarer bruksretter og gjennomfører skjønn. Forholdene blir avgjort ved dom eller forlik.

1996/1543-2/16 13.05.1996 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3423 GNR: 8 BNR: 51
Bruksrett til uthus
Skjøte datert 10.04.1996 hvor gnr. 8 bnr. 51 gis vederlagsfri bruksrett til uthus beliggende på gnr. 8 bnr. 25. Videre gis gnr. 8 bnr. 51 veirett for adkomst og avkjørsel fra riksvei 3 over gnr. 8 bnr. 25 på eksisterende vei.

2009/620171-2/200 25.08.2009 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3423 GNR: 8 BNR: 14
Skjøte datert 14.08.2009 hvor gnr. 8 bnr. 14 gis veirett over gnr. 8 bnr. 25 på eksisterende vei. Rettighetshaver dekker selv nødvendig vedlikehold av veien.

2016/1136719-1/200 07.12.2016 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3423 GNR: 8 BNR: 36
Erklæring om rettighet i fast eiendom datert 10.11.2016 hvor gnr. 8 bnr. 36 gis veirett over gnr. 8 bnr. 25 som angitt på vedlagt situasjonskart. Rettighetshaver plikter selv å utføre og bekoste nødvendig vedlikehold, brøyting m.v.

Eiendommens rettigheter:

1959/3070-1/16 24.12.1959 BESTEMMELSE OM BEITERETT
Rettighet hefter i: KNR: 3423 GNR: 8 BNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3423 GNR: 8 BNR: 49
Rettighet hefter i: KNR: 3423 GNR: 8 BNR: 54
Rettighet hefter i: KNR: 3423 GNR: 8 BNR: 55
Bestemmelse om brensel
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Skjøte datert 21.12.1959 hvor gnr. 8 bnr. 25 er tillagt rettigheter under gnr. 8 bnr. 1: 1. Seterrett på Forsett-setra for de kuer som vinterfødes på Smestua. 2. Havnerett for 2 kuer i heimeskogen. 3. Rett til 1 storvedfavn ved per år etter utvisning.

Servitutter tinglyst på hovedbølet (gnr. 8, bnr. 1) før eiendommen ble utskilt:

1797/900012-1/16 09.02.1797 BESTEMMELSE OM BEITERETT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Megler har forsøkt å innhente servitutten, men servitutten har ikke latt seg finne. Megler kan derfor ikke gi utfyllende informasjon om servituttens innhold og betydning. Ved å kjøp av eiendommen tar kjøper risikoen for innholdet i servitutten og om denne får betydning for denne eiendommen.

1882/900120-1/16 22.02.1882 ERKLÆRING/AVTALE
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Megler har forsøkt å innhente servitutten, men servitutten har ikke latt seg finne. Megler kan derfor ikke gi utfyllende informasjon om servituttens innhold og betydning. Ved å kjøp av eiendommen tar kjøper risikoen for innholdet i servitutten og om denne får betydning for denne eiendommen.

1914/900232-1/16 01.07.1914 BESTEMMELSE OM BEITERETT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overenskomst om beite- og havnerett for gnr. 8 bnr. 1 med flere, med bestemmelser om beitestrekninger, beitetid fra 24. juni til 10. september, felles gjeting, tilsyn og avgift.

1933/900273-1/16 15.12.1933 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: Knr:3423 Gnr:8 Bnr:5
BEST. OM BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT
RETTIGHETSHAVER: FURUSET SETER
MED FLERE BESTEMMELSER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Skylddelingsforretning og skjøte vedrørende fraskillelse av gnr. 8 bnr. 5 (Spongaveen nordre). Parsellen ble tillagt grunn på Furuset seter med seter-, havne- og bruksrett, havnerett i hjemmarken for vinterfødde kreaturer, samt rett til husbehovsbrensel i Furuset skog etter utvisning mot avgift på kr 0,05 per favn. Selger forbeholdt seg adgang til tømmerveier og velteplasser på strandbredden ved Glomma.

1937/300784-1/16 27.03.1937 BESTEMMELSE OM BEITERETT
RETTIGHETSHAVER: KNR:3423 GNR:8 BNR:6
Bestemmelse om brensel
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Skjøte datert 22.03.1937 hvor gnr. 8 bnr. 6 (søndre Spongaveen) overskjøtes med havne- og vedrett etter utvisning hjemme og i seteren under gnr. 8 bnr. 1, samt tømmer til oppførelse av nødvendige seterhus på setra.

1937/301138-1/16 10.05.1937 BESTEMMELSE OM BEITERETT
RETTIGHETSHAVER: KNR:3423 GNR:8 BNR:7
Bestemmelse om brensel
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Megler har forsøkt å innhente servitutten, men servitutten har ikke latt seg finne. Megler kan derfor ikke gi utfyllende informasjon om servituttens innhold og betydning. Ved å kjøp av eiendommen tar kjøper risikoen for innholdet i servitutten og om denne får betydning for denne eiendommen.

1937/301714-4/16 13.07.1937 BESTEMMELSE OM BEITERETT
RETTIGHETSHAVER: KNR:0430 GNR:8 BNR:9
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Skjøte datert 01.07.1937 vedrørende overdragelse av gnr. 8 bnr. 9 Voldrusta (med plassen Nabben). Eiendommen har seter med havnerett på Furuset seter under gnr. 8 bnr. 1. Selger forbeholdt seg rett til tømmerveier og velteplasser for skogsprodukter.

1947/302681-1/16 24.11.1947 SKJØNN
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Megler har forsøkt å innhente servitutten, men servitutten har ikke latt seg finne. Megler kan derfor ikke gi utfyllende informasjon om servituttens innhold og betydning. Ved å kjøp av eiendommen tar kjøper risikoen for innholdet i servitutten og om denne får betydning for denne eiendommen.

1948/301415-1/16 02.07.1948 RETTSBOK
Bestemmelse om fiskerett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Rettsforlik inngått 08.06.1948 vedrørende fiskerett i Store Søkkunsjøen, hvor det fastslås at blant

annet Furuset (gnr. 8 bnr. 1) har enerett til fiske. Eier av gnr. 10 bnr. 18 med familie er innrømmet rett til garnfiske til eget matfiskbehov inntil 5 dager per år, samt rett til båtplass.

1949/302097-1/16 16.08.1949 BESTEMMELSE OM BEITERETT
RETTIGHETSHAVER: KNR:3423 GNR:8 BNR:16
Bestemmelse om brensel
Bestemmelse om seterrett
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Skjøte datert 10.08.1949 hvor gnr. 8 bnr. 16 overskjøtes med seterrett og vedrett på Furuset seter samt vedrett og rett til gjerdefang.

1950/902761-1/16 05.06.1950 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Rettighetshaver: Stor-Elvdal Kraftaksjeselskap
eiendommen gnr 13 bnr 9 er tillagt ved registrering av jordskiftesak med dbnr. 4512/97
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1950/1719-2/16 01.07.1950 ERKLÆRING/AVTALE
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overenskomst datert 21.03.1950 mellom eierne av Strandsameiet og eierne av Kroken og Furuseth (gnr. 8 bnr. 1) om grensen mellom Strandsameiet og gårdene Krokens og Furuseths fjellstrekninger. Beiteforholdene berøres ikke av grensen og utøves som før.

1953/1882-1/16 12.08.1953 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Rettighetshaver: Sør-Østerdal Kraftlag
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overenskomst inngått 29.06.1953 mellom Sør-Østerdal Kraftlag A.L og eier av gnr. 8 bnr. 1. Kraftlaget har rett til å føre fram, reise stolper og strekke ledninger for høyspent kraftlinje (Stor-Elvdal-linjen, Nesvangen til Søkkurna) over eiendommen, med adkomstrett til stier, gårds- og skogsveier, samt rett til å rydde et belte på 10 meter på hver side i havnegang og innmark, og 9 meter på hver side i skog. Det gjelder byggeforbud i ryddebeltet. Grunneier beholder virket og har rett til beiting, jorddyrking og tømmerdrift.

1953/2913-2/16 04.12.1953 JORDSKIFTE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Jordskifterettsdom avsluttet 27.10.1953 (sak 11/1935) vedrørende utskifting og grenseoppgang av Strandsameiet. Gnr. 8 bnr. 1 ble tillagt den vestlige delen av sameiet, beliggende mellom Mykleby fjellstrekning i nord og Staupholensameiet i syd, avgrenset mot øst mot det gjenværende Strandsameiet etter oppgått og merket grenselinje. Skogen følger grunnen, mens beite- og slåtterettigheter forble uberørt.

1955/1151-2/16 09.06.1955 RETT TIL UTSKILT TOMT
BESTEMMELSER OM RETT TIL Å FÅ UTSKILT TOMT
RETTIGHETSHAVER:
VED NIKKEN QVISTS DØD TILFALLER HYTTEN MED RETTIGHETER
RETTIGHETSHAVER: ANNE-MARIE FURUSETH
RETTIGHETSHAVER: QVIST NIKKEN
MED FLERE BESTEMMELSER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Skjøte datert 19.05.1955 hvor en privatperson overdro fiskerett i Søkkunsjøene og andel i fiskebod til eier av gnr. 8 bnr. 1. Som vilkår fikk rettighetshaver en tomt på 3 dekar ved Vesle-Søkkunsjøen med rett til å oppføre hytte samt rett til brensel. Hytten og tomten skulle ikke

fradeles og tilfaller grunneiers datter etter rettighetshavers død.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter, herunder tyde eldre, håndskrevne servitutter samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Offentligrettslig pålegg
Det foreligger ingen kjente pålegg eller krav. Dette er likevel ingen garanti for at det ikke vil kunne komme pålegg eller krav ved senere kontroller.

Legalpant
Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og TV-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Energi
Oppvarming
Varmepumpe, vedfyring og elektrisitet. Luft-til-luft-varmepumpe i stue/spisestue, vedovn i stue og vegghengt stråleovn på bad/vaskerom.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk
Selger har ikke bodd i boligen de siste 12 månedene, og det foreligger derfor ingen historikk over strømforbruket.

Energikarakter
G.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd G (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie
Adgang til utleie
Eiendommen kan leies ut, men vær oppmerksom på eventuell boplikt, samt andre krav som

måtte stilles ved utleie av både bygninger og jordbruksarealer.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig
Knut Roger Furuseth
knut@byggtakstelverum.no
918 40 445

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 07.10.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Det er lagt ned varmekabler i vannrør fra vannkummen ca 20-30 m. lengde

Vet du om det er eller har vært feil / skader på bad eller våtrom?
Ja.
Svikt i sponplate (gulv) under varmtvannsbereder

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet rør til bereder
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei.

Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
Ja.
Vannlekkasje ved pipe på tak. Det er tettet

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av ufaglært.
Ufaglært arbeid:
Beskrivelse av arbeidet: Utført arbeid på tak for ca 30 år siden

Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse

eller lignende?
Ja.
Sprekker i ringmur rundt hovedbygg

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
Ja.
Det er sett mus i kjøkkenbenken i vinter

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
Ja.
Privat vann fra kum, i bekk Septiktanken blir tømt av kommunen. Tett tank

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Beskrivelse av arbeidet: Varmepumpe har hatt ettersyn 1 gang i året

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Beskrivelse av arbeidet: Montert inn ny ovn

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Bygget om av tidligere eier Bygd på 1 soverom og bad

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Grasje, låve, vedbu tommerbu

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja.
Det er satt opp "gapahuk" til traktor

Eier

Eier
Ola Eddy Løkken

Jørn Inge Løkken

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert

og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi

begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele

kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 13.10.2026
- Selgers egenerklæring
- Energiattest datert 14.10.2026
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil

Diverse
Diverse
Interessenter og budgivere gjøres spesielt oppmerksom på at eiendommen/boligen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere før overtakelse, den selges slik den fremstår på visningen.

Traktoren og diverse ting som står i carporten medfølger ikke i salget.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og

saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 17 900.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 7 709 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for enebolig/fritid/tomt. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen.

Ved kjøp av kombinasjonseiendom dekker forsikringsselskapet bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Hvitevarer
Hvitevarer følger i utgangspunktet ikke med ved salget.

Overtakelse
Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Visning
Visningsinformasjon
Ønsker du å delta på visningen ber vi deg melde deg på slik at vi vet at du kommer. Da kan vi bistå alle best mulig og gi deg tiden du trenger på visningen. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte senest 8 timer før visning. Ta gjerne kontakt med megler før visning hvis du har noen spørsmål. Velkommen!

Meglers vederlag og utlegg
Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon kr 52 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 3 000
Oppslag grunnbok kr 612

Servitutter per stk. kr 260
Foto kr 4 450
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1 950
Tilretteleggingsgebyr kr 19 900
Markedspakke kr 20 500
Honorar for visning/overtakelse kr 5 000
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545

Samlede utlegg er estimert til ca. kr 66 662
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 118 662, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf Bente Nijora Aalberg for EFKT

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Finansiering og forsikring

Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.
Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler
Ida Frantzen Tollersrud
avdelingsleder/eiendomsmegler
ida.tollersrud@em1ostlandet.no
Tlf: 482 52 960

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.





Velkommen til Storelvdalsveien 1952! Foto: Bente Nijora Aalberg for EFKT



Våningshus med opprinnelig del i håndlaftet tømmer fra ca. 1840 og overbygd svalgang.



Entréen og gangen i tilbygget fra ca. 1995 knytter sammen badet og oppholdsrommene.



Stuen i den opprinnelige laftede delen har malt tømmer på veggene og plass til sofagruppe.



Rommet varmes opp med en luft-til-luft-varmepumpe montert i 2013.



Fra stuen er det direkte utgang via ytterdør i heltre til svalgangen.



I hjørnet er det montert vedovn tilknyttet pipeløpet med brannsikringsplater.



Enkel forbindelse fra stuen og rett inn til spisekjøkkenet.



Spisekjøkkenet har god plass til spisebord og vegger i malt tømmer.



Gulvet er belagt med malt heltre furu.



Kjøkkeninnredning i heltre med benkeplate i tre og gulvluke ned til jordkjelleren.



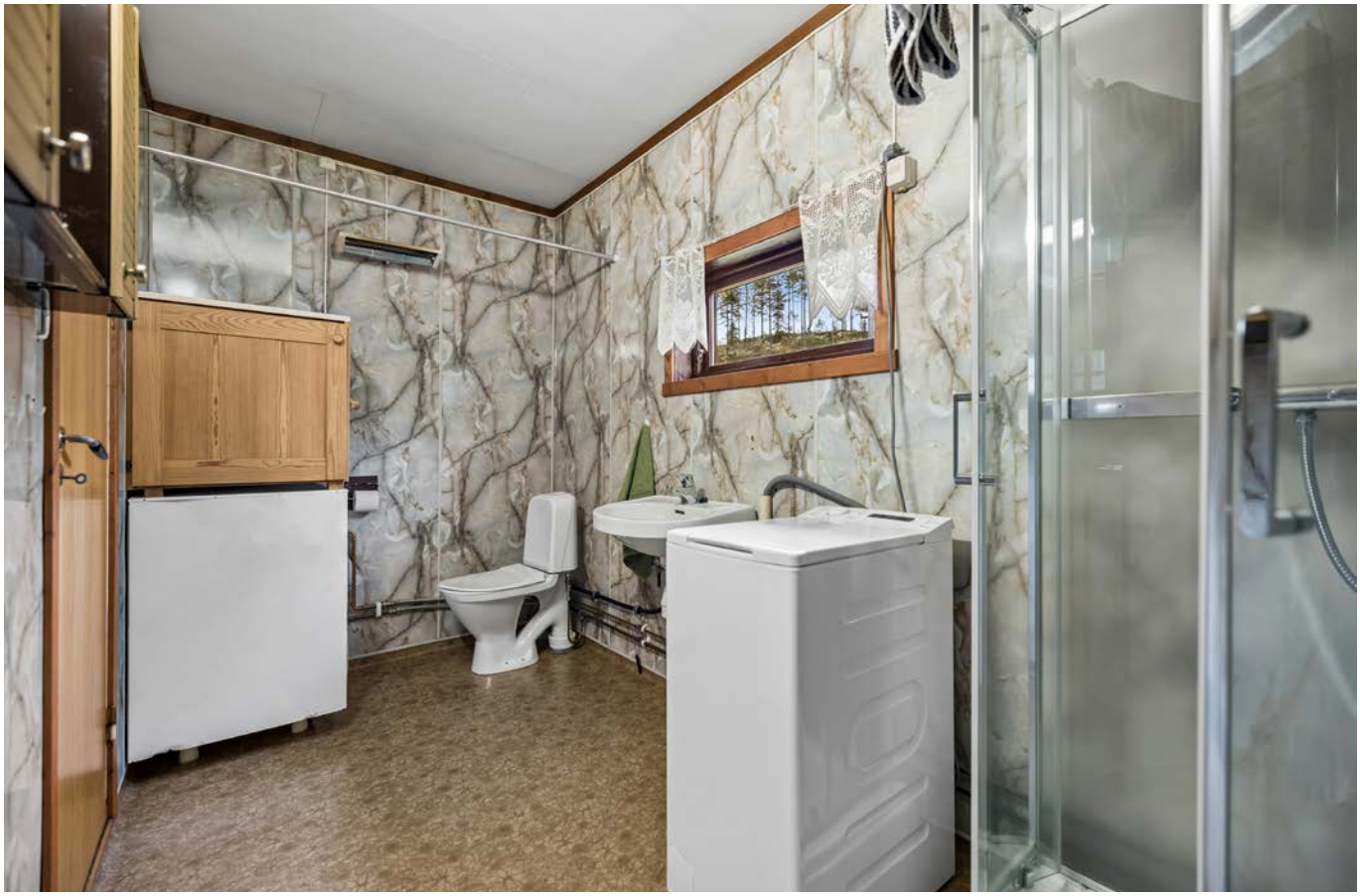
Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr og vegghengt ventilator.



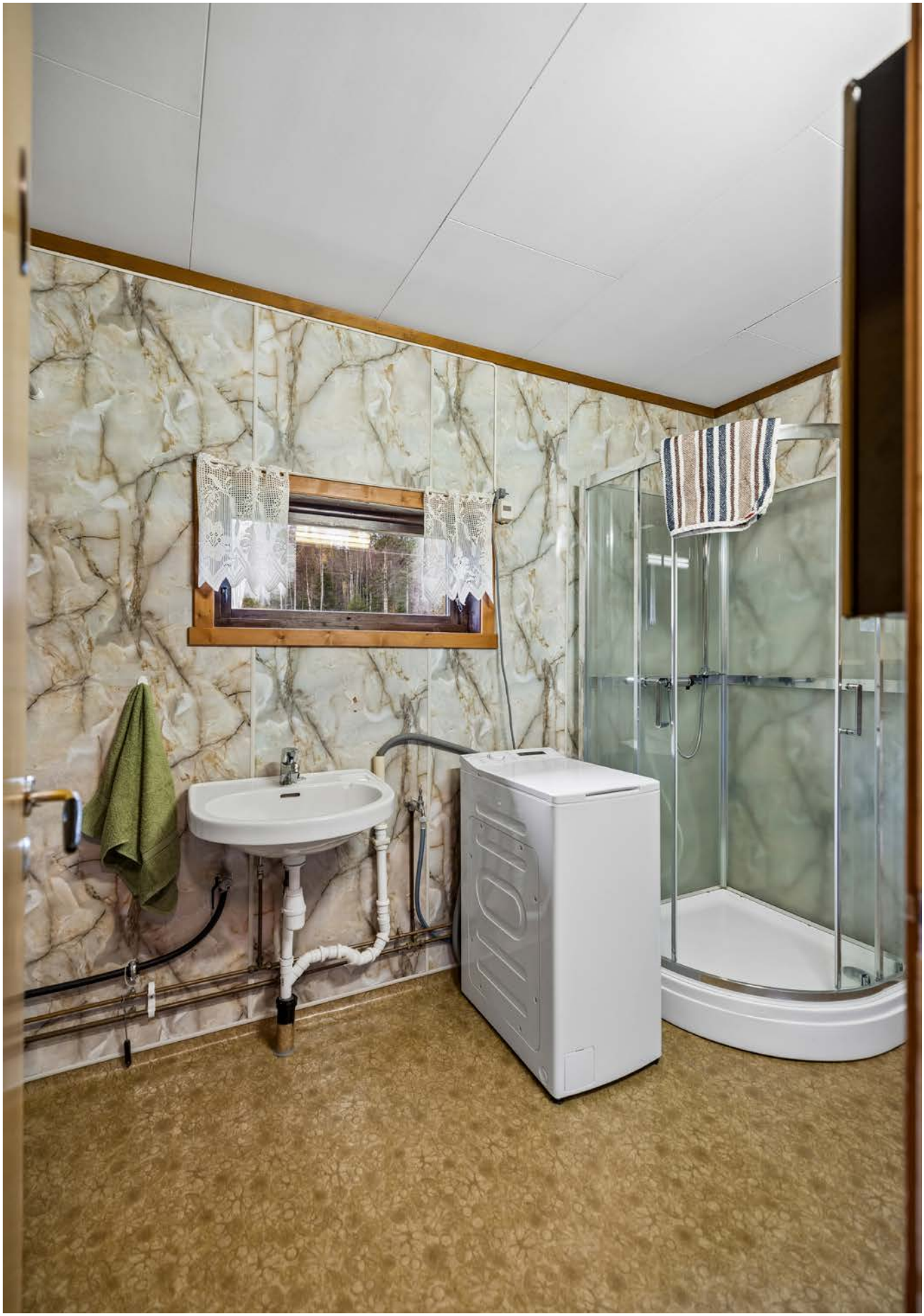
Kjøkkenet har også adkomst ut mot gangen og vindfanget.



Spiseplass plassert foran vinduet med utsikt ut mot eiendommen.



Kombinert bad og vaskerom innredet med dusjkabinett, servant og opplegg for vaskemaskin.



Baderommet har belegg med oppbrett på gulvet og vegger kledd med baderomsplater.



Soverommet i den opprinnelige laftede delen har trepanel på vegger og i himling.



Rommet har dørforbindelse inn til stuen samt utgang til svalgangen.



Malt tregulv og dørforbindelse videre inn til tilbygget.



Rom innredet som soverom i tilbygg mot syd-øst fra ca. 1940. Tilbygget er ikke vist på godkjente tegninger.



Rommet er oppført i ca. 8" kantet håndlaftet tømmer. Tilbygget er ikke vist på godkjente tegninger.



Eiendommen har et romslig tun bebygd med låve, stabbur og uthus.



Våningshuset har mørkbeiset tømmermannskledning og tak tekket med profilerte stålplater.



Baksiden av våningshuset med inngangsparti og takoverbygg mot nordvest.



Den overbygde svalgangen er understøttet på tresøyler og har dekke av terrassebord.



Utsyn fra våningshuset over tunet, låven og det åpne kulturlandskapet.



Frittstående låve over to plan med modernisert låvebru fra 2016 for adkomst til kjørebanen.



Låven har innlagt strøm og inneholder flere romslige lagerrom i første etasje.



Åpen redskapsbod med god plass til traktor, redskaper og opplag.



Småbruket har et samlet tomteareal på over 70 mål fordelt på to teiger.

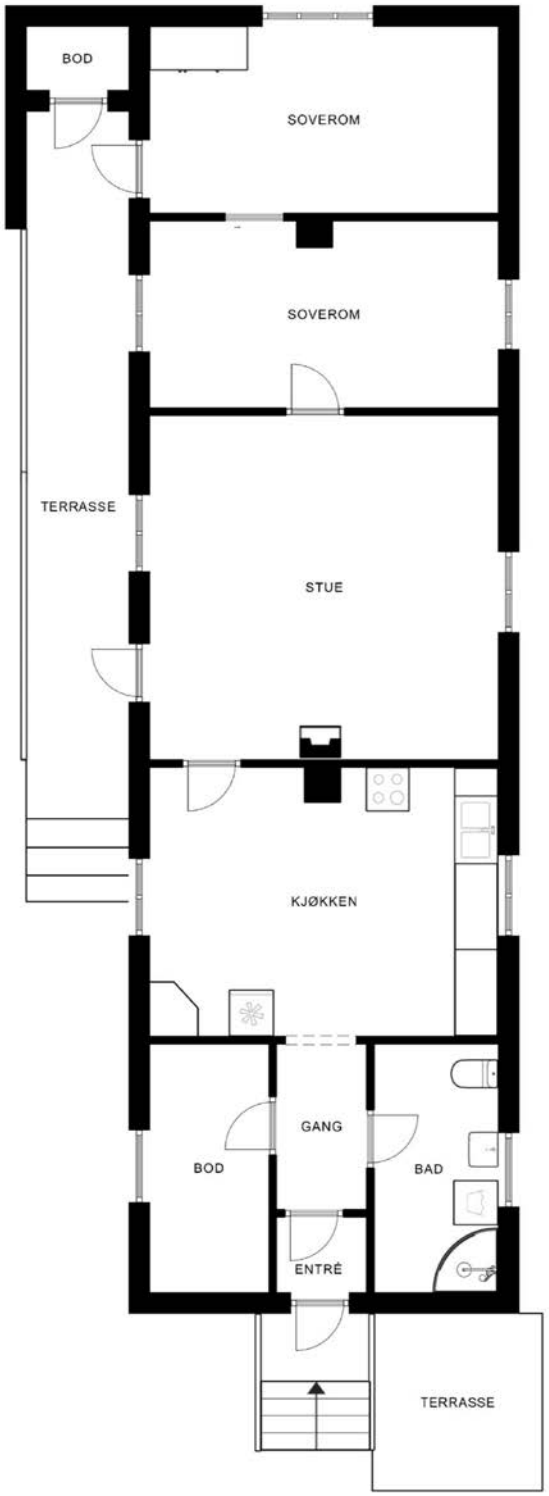


Tunet har god intern adkomst med grusvei mellom bygningene.



Eiendommen ligger i Stor-Elvdal med kort vei til bussholdeplass på Smedstua og tog fra Opphus stasjon.

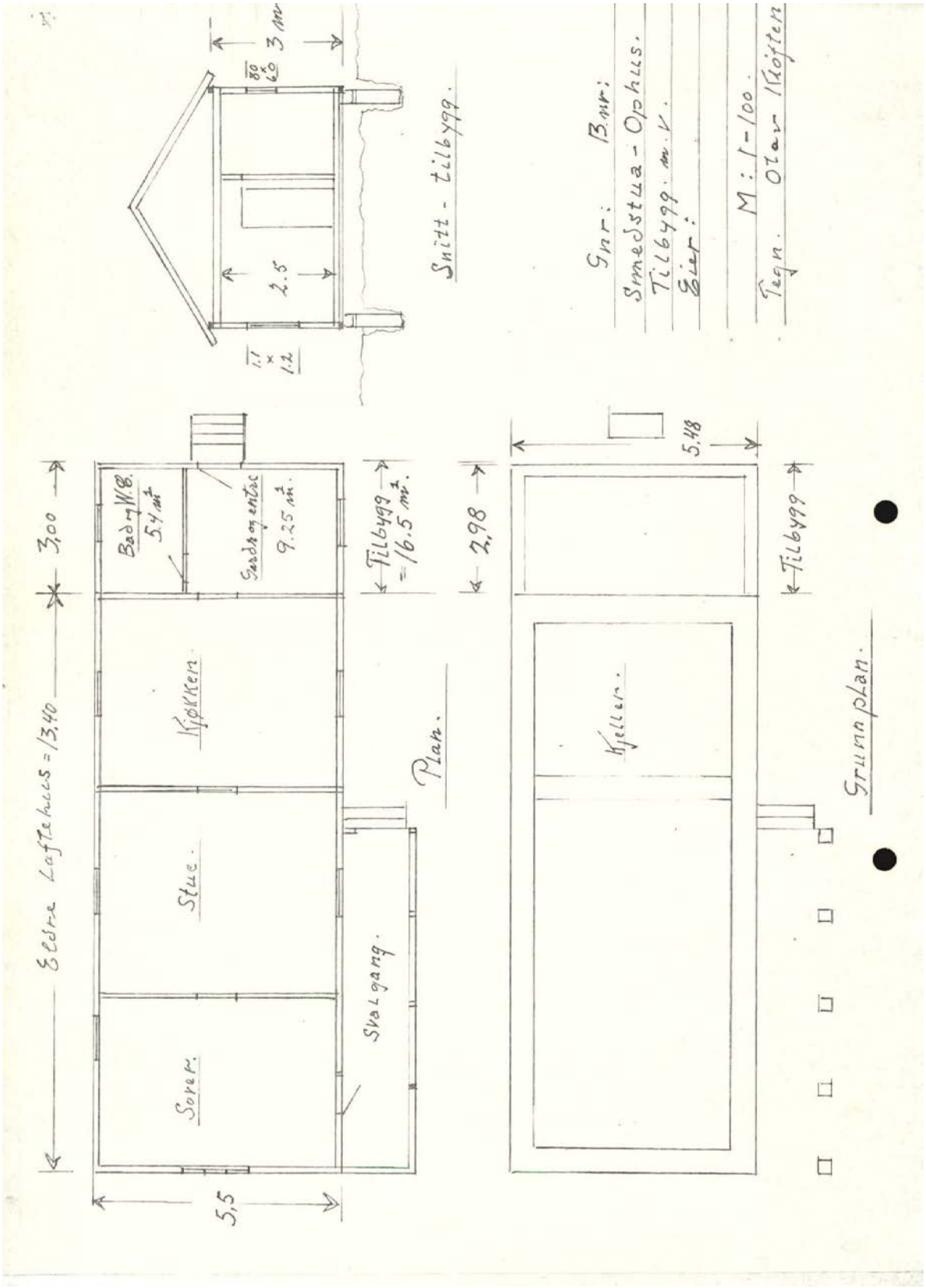
Plantegning



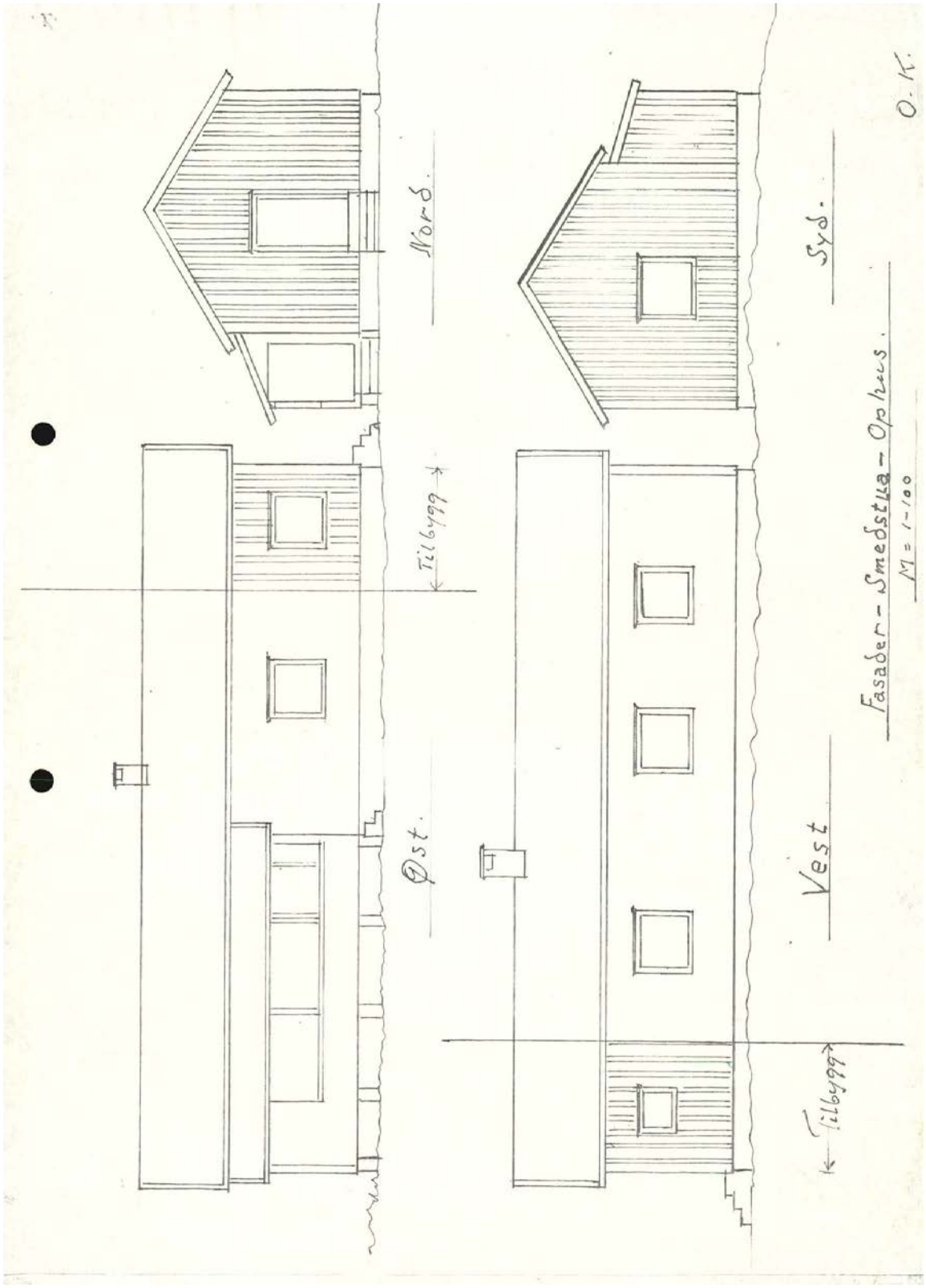
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

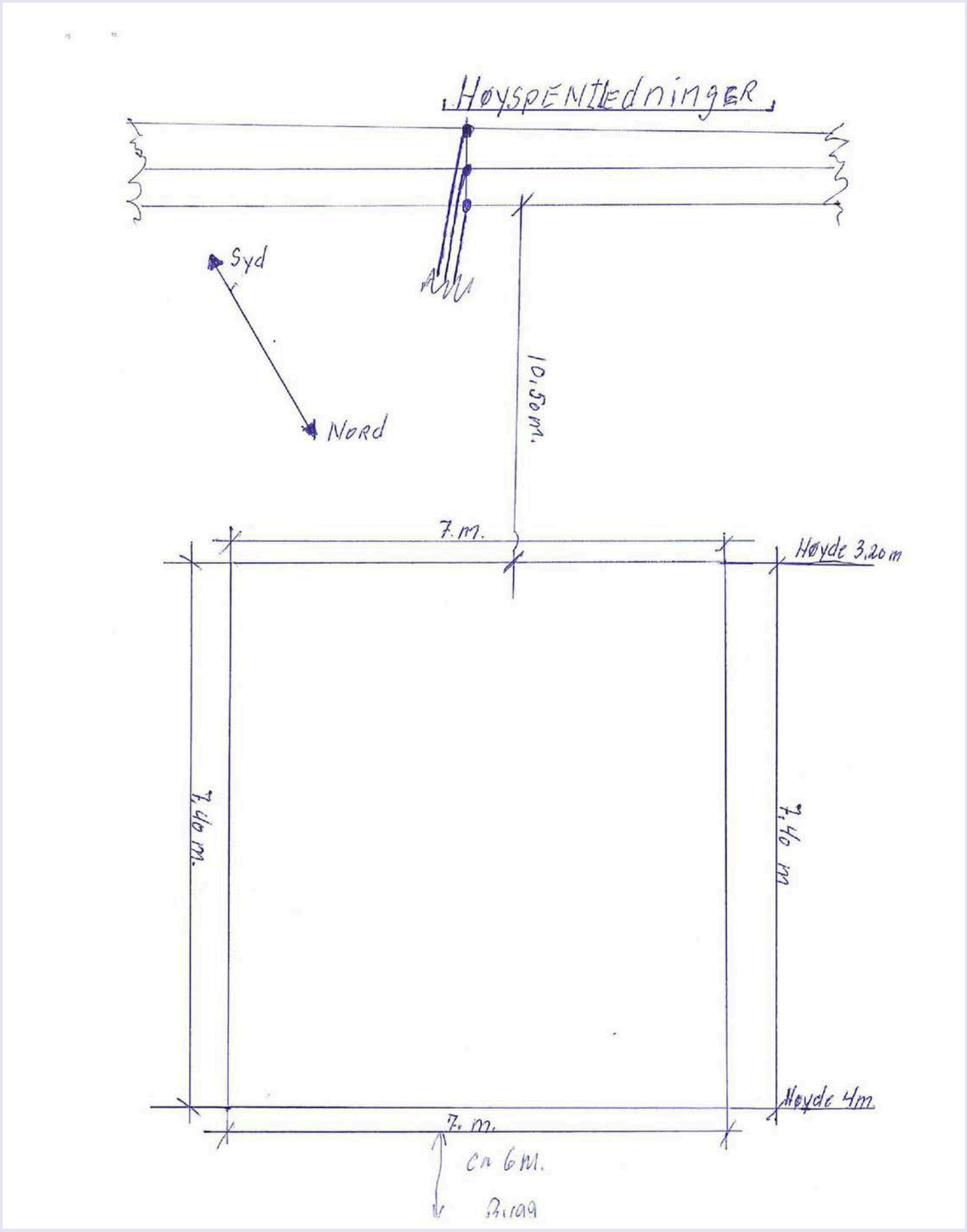
Byggetegninger ifbm tilbygg mot nordvest



Byggetegninger ifbm tilbygg mot nordvest



Byggetegninger ifbm tilbygg mot nordvest



Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antenner 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. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Oppdatert 10.12.19

STORELVDALSVEIEN 1952

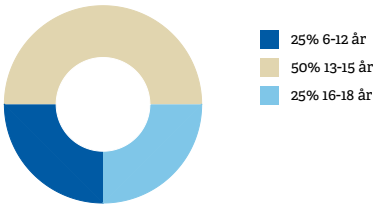
OFFENTLIG TRANSPORT

Smedstua Linje 853	**4 min** 0.3 km
Opphus stasjon Linje R60	**5 min** 5.5 km

SKOLER

Koppang skole (1-7 kl.) 93 elever, 6 klasser	**25 min** 29.3 km
Stor-Elvdal ungdomsskole (8-10 kl.) 53 elever, 6 klasser	**25 min** 29.2 km
Norges Toppidrettsgymnas - NTG Lill... 201 elever, 7 klasser	**1 t 14 min** 82.1 km
Create - Lillehammer kreative vgs	**1 t 17 min**

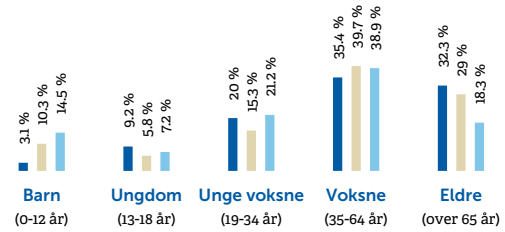
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**21%**	**33%**
Ikke gift	**50%**	**54%**
Separert	**21%**	**9%**
Enke/Enkemann	**9%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Mykleby	58	73
Kommune: Stor-Elvdal	2 318	1 822
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Trollhaugen barnehage (0-5 år) 46 barn	**23 min** 28 km
Koppang barnehage (1-5 år) 29 barn	**25 min** 29.2 km
Stor-Elvdal naturbarnehage (1-5 år) 17 barn	**26 min** 29.9 km

DAGLIGVARE

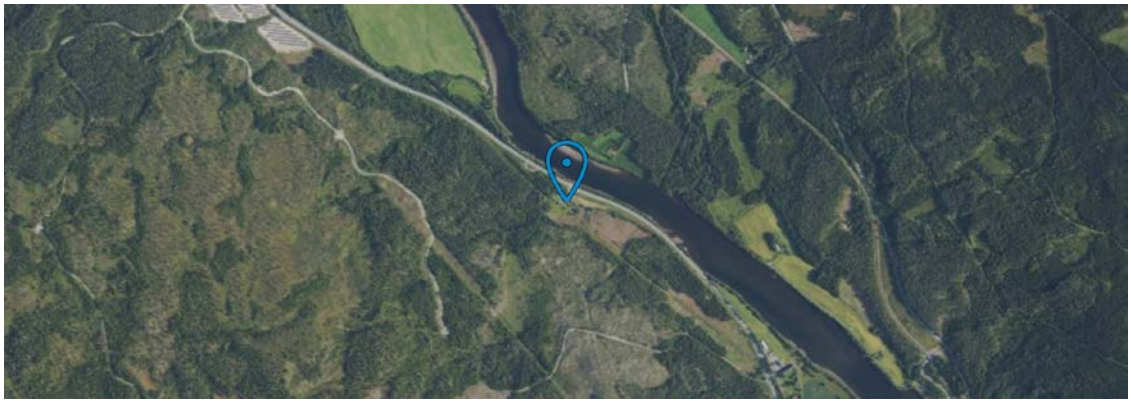
Nærbutikken Arnesen	**8 min**
Coop Prix Koppang PostNord	**23 min** 28.7 km

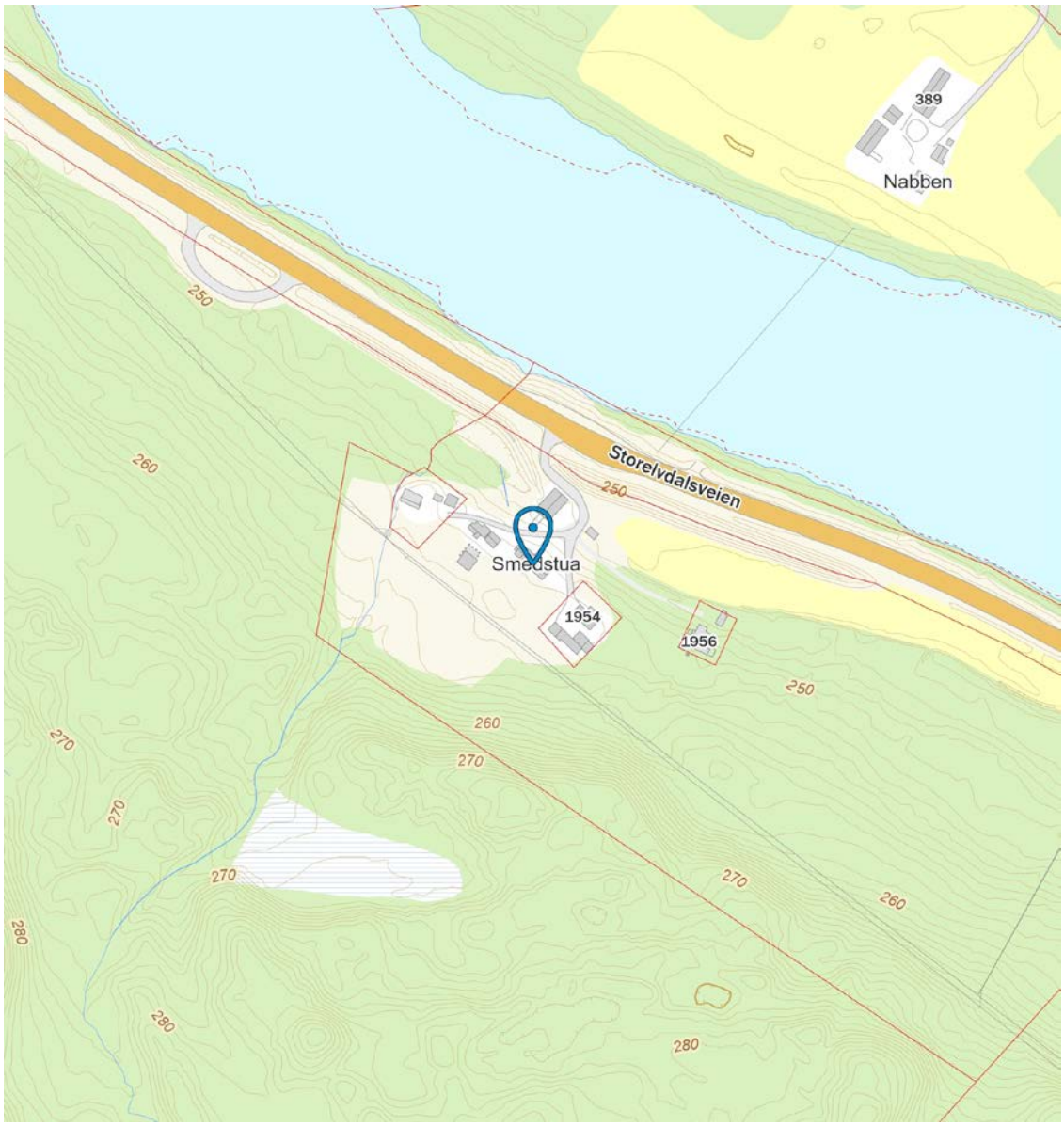
SPORT

Paviljongen fotballbane Fotball	**20 min** 25.6 km
Nordstumoen fotballbane Fotball	**23 min** 28.1 km
Koppang Treningssenter	**24 min**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Nabolagsprofil





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Våningshus
Storelvdalsveien 1952, 2480 KOPPANG
STOR-ELVDAL kommune
gnr. 8, bnr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 262 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 07.10.2026 **Rapportdato:** 13.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20243-2768 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** OC2004

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS **Sertifisert Takstingeniør:** Knut Roger Furuseth **Vår ref:** Knut Roger Furuseth / Joakim Rasmussen

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.

Byggtakst Elverum AS

Byggtakst Elverum er et erfarent takstfirma som blant annet tilbyr tilstandsrapporter, brannskjønn, verditakster, energimerking, termografering og tetthetskontroll (www.byggtakstelverum.no).
Firmaet ble opprettet i 2006, og vi er i dag 6 ansatte. Vi har Sentral Godkjenning for ansvarsrett innen: søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende. Vi er godkjente termografører (ITC). I tillegg er vi autoriserte for prøvetagning av innemiljø (Eurofins), som innebærer kontroll av luftkvaliteten. Med andre ord: Vi kan det vi driver med, og du skal føle deg trygg når du bestiller tjenester hos oss. Våre kunder er private, forsikringsselskaper, advokater (eierskiftesaker) og entreprenører (termografering og tetthetsprøving). Byggtakst Elverum tilbyr rask levering og konkurransedyktige priser. Vårt primære arbeidsområde er Innlandet (Hedmark og Oppland), men tar oppdrag i hele landet.

NITO

Rapportansvarlig

Knut Roger Furuseth
Uavhengig Takstingeniør
knut@byggtakstelverum.no
918 40 445

SENTRALT GODKJENT

INFRARED TRAINING CENTER

Storelvdalsveien 1952, 2480 KOPPANG
Gnr 8 - Bnr 25
3423 STOR-ELVDAL

Byggtakst Elverum AS
Storgata 21
2414 ELVERUM

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Storelvdalsveien 1952, 2480 KOPPANG
Gnr 8 - Bnr 25
3423 STOR-ELVDAL

Byggtakst Elverum AS
Storgata 21
2414 ELVERUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Storelvdalsveien 1952, 2480 KOPPANG
Gnr 8 - Bnr 25
3423 STOR-ELVDAL

Byggtakst Elverum AS
Storgata 21
2414 ELVERUM

Beskrivelse av eiendommen

Våningshus - Byggeår: 1840

UTVENDIG Gå til side

Taket er vurdert fra bakkenivå. Saltakskonstruksjon tekket med profilerte stålplater og bølgeblikk. Tekking fremstår å ha blandet, eldre alder. Opplyst ved egenerklæring at det det ble utført noe reparasjonsarbeid på tak for ca 30 år siden. Undertak fremstår som utført med bordtak av blandet alder. Yttertak fremstår å være utført uten sekundærtekking. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag.

Opprinnelig del av bolig, og tilbygg mot syd-øst, utført med yttervegger i kantet håndlaftet laftetømmer. Ca 8" laftetømmer. Konstruksjoner fra byggeåret fra ca 1840 og for tilbygg ca 1940. Mot nordvest tilbygg fra ca 1995 oppført med bindingsverk og utvendig liggende kledning, opplyst at vegger er isolert med 100 mm mineralull. Stående kledning ved gavlspisser. Liggende kledning montert utenfor laftetømmer mot sydvest, og sydøst. Fasader uten etablert lufting bak kledningsbord. Siste utvendige overflatebehandling for ca 30 år siden.

Overbygd svalgang mot nordøst, ukjent årstall for utførelsen. Understøttet på runde tresøyler, tresøyler fremstår å være fundamentert på stein i terreng. Gulv med impregnerte terrassebord, malt/beiset tett rekkverk. Malte tresøyler under overbygg, overbygg tekket med metallplater. Renne og nedløp i metall.

INNVENDIG Gå til side

Innerdører med heltre dørblad, dører fra byggeår. Finerte dører ved bod / spiskammers og bad, dører av eldre ukjent alder.

VÅTROM Gå til side

Baderom fremstår med utførelse fra ca 1990-tallet. Gulv med belegg og oppbrett. Vegger med laminerte plater / respatex. Installasjoner med gulvmontert WC, vegghengt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Oppvarming med vegghengt stråleovn. Ventilasjon via veggventil / klaffventil. Tilluft via åpen dør. Gulvsluk i plast under dusjkabinett. Gulv med betydelig motfall. Høy dørterskel med oppbrett.
Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i beiset og ubehandlet heltre. Benkeplate i heltre. Fronter av blandet alder og utførelse. Benkebeslag i metall med utslagsvask og oppvaskkum. Tømmerlaft over benker, utenpåliggende plate montert ved utslagsvask. Frittstående komfyr med vegghengt ventilator. Eldre ventilator med avkast til kaldtloft. Ikke opplegg til oppvaskmaskin.
Kjøkken uten lekkasjevakt (ikke krav ved byggeåret, krav fra TEK10).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Inntak via jordkabel. Sikringsskap plassert på syd-østre gavl / soverom. Skap med inntaksikringer i porselen. Sikringsskap med digital måler og porselensikringer. Enkelte automatsikringer. Merkede kurser. 3-fase 230V anlegg med 40A hovedsikringer. I hovedsak med åpent ledningsnett av blandet alder. Ujordede kontakter. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig.
Fremlagt dokumentasjon med samsvarserklæringer for elektriske arbeider utført av Berg og Sandbo, Koppang.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området. Opplyst at brønn er delt med en nabo mot syd-øst. Opplyst at det er montert varmekabler på vannrør fra kum og ca 18 m ned fra kummen. Opplyst om utvendig hovedstoppekran ca 10 m fra kjøkkenveggen. Inntak med PE. Stoppekran og hydropress plassert på rom i kjeller.
Opplyst at eiendommen har avløp via tett septiktank / slamavskiller, ukjent vedrørende evt overløp til grøft e.l.
Alder og tilstand på vann og avløp er ukjent. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet.
Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen.
Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagkyndig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Våningshus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Byggemeldingstegninger med noe avvikende rominndelinger. Tegninger fremlagt for tilbygg mot nord-vest med inngangsparti, bad / vaskerom og bod / spisskammer. Dagens rominndeling avviker noe fra fremlagte tegninger. Tegninger er ikke daterte. Nøyaktig tidspunkt for tilbygg er ukjent, opplyst av eier å være fra ca 1995. Tilbygg med soverom mot syd-øst fra ca 1940 er ikke vist på tegninger for søknad om tilbygg med inngangsparti. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for brukstillatelse eller ferdigattest.

Låve

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt / eksisterer ikke. Sefrak registrert med rød trekant indikerer byggeår før 1850.

Stabbur

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt / eksisterer ikke. Sefrak registrert med rød trekant indikerer byggeår før 1850.

Uthus / vedskål

• Det foreligger ikke tegninger

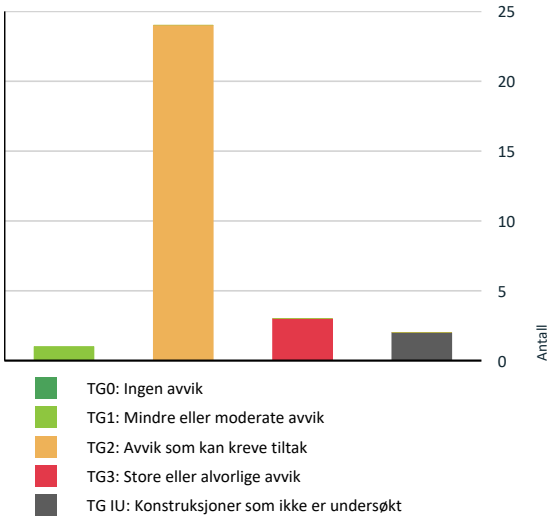
Tegninger er ikke fremlagt / eksisterer ikke.

Storelvdalsveien 1952, 2480 KOPPANG
Gnr 8 - Bnr 25
3423 STOR-ELVDAL

Byggtakst Elverum AS
Storgata 21
2414 ELVERUM

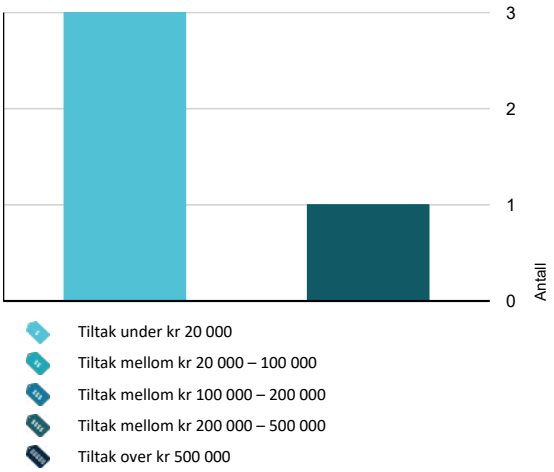
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert.

Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg.
Ingen opplysninger om utleieforhold, borett, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes evt av megler.
Det er ikke undersøkt dagens arealbruk i forhold til brukstillatelsen for eiendommen. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.
Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Opplyst at eiendommen har driveplikt, men ikke boplikt. Detaljer rundt driveplikt er ikke undersøkt.

Troktor-"gapahuk" / carport og utedo mellom stabbur og uthus / vedskål er ikke vurdert ved rapporten.

Bygning mot nordvest som uthuset / vedskål er koblet fast i følger ikke med eiendommen og er ikke vurdert ved rapporten.

Ved Gårdskart fra NIBIO angitt totalt eiendomsareal med 70,7 daa som er sammenfallende med opplysninger fra Stor-Elvdal kommunes kartsider. Fordelinger av arealer angitt med 5,8 daa dyrket mark og 49,2 daa produktiv skog. Annet markslag er angitt til 12,8 daa og bebyggelse, veier etc angitt til 2,9 daa. Ukjent tilstand ved jordbruks- og skogsarealer. Ingen opplysninger om bestand, skogpleie og hogsthistorikk ved skogsarealer. Ingen opplysninger om avkastning, drenering eller evt forpaktninger/jordleie av jordbruksarealer.

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

Eiendommen ligger innenfor definert gult støysoneområde i forhold til fylkesvei angitt ved naturbasekart fra Miljødirektoratet og ved støysonekart fra Statens Vegvesen. Nedre del av tomten ligger i definert rød støysoneområde.

Opplyst ved NVE sine kartsider og naturbasekart fra Miljødirektoratet at nedre del av eiendommen ligger i aktsomhetsområde med marin leire (NVE Atlas / naturbasekart fra Miljødirektoratet).

Opplyst ved NVE sine kartsider at deler av eiendommen (skog) ligger i aktsomhetsområde med fare for jord-/flomskred (NVE Atlas).

Opplyst ved NVE sine kartsider at deler av eiendommen ligger i aktsomhetsområde for flom (NVE Atlas). Aktsomhetsområdet er angitt for 1000 års flom.
Ved områdeanalyse for flomfaresoner fra Ambita er er angitt at gjentagelsesintervall for flom tilknyttet denne eiendommen oppgitt til nesten aldri, dvs sjeldnere enn 1000 år.

Troktor-"gapahuk" ligger ca 14 m fra 22 kV høyspentlinje syd-øst for bygningsmassen, øvrige bygninger ligger ca 30 m fra høyspentlinje. Sikkerhetsavstand for bygninger langs

Storelvdalsveien 1952, 2480 KOPPANG
Gnr 8 - Bnr 25
3423 STOR-ELVDAL

Byggtakst Elverum AS
Storgata 21
2414 ELVERUM

Sammendrag av boligens tilstand

høyspentlinjer er normalt 30 m. Ukjent om det foreligger dispensasjon fra leverandør for distribusjonsnettet.

Opplyst ved kartverket at våningshus, låve og uthus / stabbur er SEFRAK-registrert. Sefrak registrert med rød trekant indikerer byggeår før 1850. Oppgitt byggeår ca 1840. Ingen opplysninger om verneverdige bygninger.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Storelvdalsveien 1952, 2480 KOPPANG
Gnr 8 - Bnr 25
3423 STOR-ELVDAL

Byggtakst Elverum AS
Storgata 21
2414 ELVERUM

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav (krav byggeår 0,9 m, dagens krav 1,0 m).
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Avstand mellom rekkverkspiler > 10 cm er ikke iht dagens forskrift.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp ved svalgang.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Stort omfang av vepsebol påvist ved kaldtloft.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
  Opplyst ved NVE sine kartsider at deler av eiendommen (skog) ligger i aktsomhetsområde med fare for jord-/flomskred (NVE Atlas).
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Storelvdalsveien 1952, 2480 KOPPANG
Gnr 8 - Bnr 25
3423 STOR-ELVDAL

Byggtakst Elverum AS
Storgata 21
2414 ELVERUM

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1840

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår. Sefrak registrert med rød trekant indikerer byggeår før 1850.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering		
1940	Tilbygg	Tilbygg mot syd-øst med soverom (Årstall basert på opplysninger fra eier)
1995	Tilbygg	Tilbygg mot nord-vest med bad/vaskerom, bod/spiskammers, vindfang og gang. (Årstall basert på opplysninger fra eier)

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er vurdert fra bakkenivå. Saltakskonstruksjon tekket med profilerte stålplater og bølgeblikk. Tekking fremstår å ha blandet, eldre alder. Opplyst ved egenerklæring at det det ble utført noe reparasjonsarbeid på tak for ca 30 år siden. Undertak fremstår som utført med bordtak av blandet alder. Yttertak fremstår å være utført uten sekundærtekking. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen og undertak. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for tekking med stålplater ca 35 år. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for bordtak som undertak ca 60 år.
- Tekking med en del avflassing, noe irr / rust, og generelt høy slitasje.

Konsekvens/tiltak
- Slitasje og skader på taktekkingen kan redusere tettheten og gi økt risiko for lekkasjer over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og utføre vedlikehold eller delvis utbedring for å forlenge levetiden.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Taket og undertaket har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, og det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig.
Ved tegn til lekkasje eller skader bør taktekking og undertak vurderes nærmere av fagperson, og eventuelt skiftes ut for å unngå fukt- og råteskader i underliggende konstruksjoner.
Begrenset inspeksjon fra bakkenivå gir økt risiko for at skjulte skader ikke oppdages.
- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt utbedringer av taktekkingen for å utbedre avflassing, rust og høy slitasje. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.





Storelvdalsveien 1952, 2480 KOPPANG
Gnr 8 - Bnr 25
3423 STOR-ELVDAL

Byggtakst Elverum AS
Storgata 21
2414 ELVERUM

Tilstandsrapport





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner og nedløp i metall, renner/nedløp av blandet alder. Nedløpsrør med utkast til terreng. Takflater uten snøfangere. Montert stigetrinn til pipe som er i bruk. (Pipe uten stigetrinn er forblendet og ikke i bruk). Fotbeslåtte piper over tak, montert regnskjerming. Isbord med metallbeslag.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Beslag, renner og nedløp anses å ha overskredet alder for middels levetid. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år. For beslag er middels levetid ca 25 år.

• Renner og nedløp har generelt behov for vedlikehold. Enkelte takrenner har deformasjoner, og noen nedløpsrør viser tegn til frostspreng. Deler av takrennene mangler overliggere, eller overliggerne er deformert.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren. Fleksible rør anbefales montert for vekkleding av takvann fra grunnmurer.

• Beslag, renner og nedløp bør vurderes for utskifting, da de har overskredet forventet levetid.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og følgeskader på bygningens konstruksjon.

• Renner og nedløp bør vedlikeholdes og eventuelt utbedres for å hindre lekkasjer og vannskader på bygningen.
Deformerte takrenner og nedløpsrør med tegn til frostspreng bør skiftes ut for å sikre god vannavledning.
Manglende eller deformerte overliggere må ettermonteres eller rettes opp for å opprettholde funksjon og levetid.
Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for vanninntrenging, fuktskader og forringelse av byggets konstruksjoner.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakskonstruksjon med kaldtloft, uklassifisert skurlast. Sperretak understøttet av langsgående bjelker på stolper over loftsbjelkelaget. Himling fremstår som isolert med sagflis, uten påvist dampsperre. Loftsrom med ventilering langs rafter / gesimser og generelle utettheter. Kaldloft over tilbygg med inngangsparti mot nordvest er ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Museekskrementer og vepsebol observert på loft.

• Sagflisisolering med lav isolasjonsevne og uten dampsperre. Ujevn sagflistykkelse. Konstruksjonsløsning utsatt for varmluftslekkasjer fra underliggende rom.

• Kaldloft over tilbygg med inngangsparti mot nordvest er ikke besiktiget.

• Takkonstruksjonen har enkelte deformasjoner som er synlige ved møne og takfot. Bygget er omtrent 185 år gammelt. Med hensyn til alder og byggeteknikk vurderes omfanget av deformasjonene til ikke å ha vesentlig innvirkning på bæreevnen eller tilsvarende forhold.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

• Ytterligere ventilering bør vurderes av fagmann grunnet konflikt med varmluftslekkasjer og fare for kondensproblematikk.

• Det bør iverksettes tiltak for å fjerne museekskrementer og vepsebol, samt tette eventuelle åpninger for å hindre videre inntrenging av skadedyr.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skader på konstruksjonen, luktproblemer og potensiell helserisiko for beboere.

• Det bør vurderes å etterisolere loftet og etablere dampsperre for å redusere varmetap og hindre fuktvandring fra underliggende rom.
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for varmetap, kondens og fuktskader i takkonstruksjonen, samt redusert energieffektivitet.

• Kaldloft over tilbygg med inngangsparti mot nordvest bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell skade eller mangler, da manglende inspeksjon medfører usikkerhet om tilstand og økt risiko for skjulte feil eller fuktskader.

Storelvdalsveien 1952, 2480 KOPPANG
Gnr 8 - Bnr 25
3423 STOR-ELVDAL

Byggtakst Elverum AS
Storgata 21
2414 ELVERUM

Tilstandsrapport

• Det anbefales å følge med på utviklingen av deformasjonene, og vurdere ytterligere undersøkelser dersom det oppstår endringer eller forverring.
Konsekvensen av å ikke følge opp kan være økt risiko for fremtidige skader eller svekkelse av konstruksjonen dersom deformasjonene utvikler seg.





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Opprinnelig del av bolig, og tilbygg mot syd-øst, utført med yttervegger i kantet håndlaftet laftetømmer. Ca 8" laftetømmer. Konstruksjoner fra byggeåret fra ca 1840 og for tilbygg ca 1940. Mot nordvest tilbygg fra ca 1995 oppført med bindingsverk og utvendig liggende kledning, opplyst at vegger er isolert med 100 mm mineralull. Stående kledning ved gavlspisser. Liggende kledning montert utenfor laftetømmer mot sydvest, og sydøst. Fasader uten etablert lufting bak kledningsbord. Siste utvendige overflatebehandling for ca 30 år siden.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i lafteknuter og svillstokk.

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

• Yttervegg ved sydvestre fasade var tildekket med vintermatter ved nedre del av vegg i forkant av den kommende vinteren. Dette begrenset besiktigelsen. Tilstand på vegger og kledning ved nedre del er ukjent.

• Kledningsbord med preg av elde/slitasje. Noe oppsprekking og lokal slitasje.

• Kledning og hjørnekasser ligger stedvis nært terrengnivå og er utsatt for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet tømmer bør skiftes ut.

• Råteskadet tømmer i lafteknuter og svillstokk bør skiftes ut for å hindre videre råteutvikling og skade på bærende konstruksjon.
Dersom råteskadene ikke utbedres, kan dette føre til svekket bæreevne og økt risiko for omfattende reparasjoner i fremtiden.

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

• Det anbefales å fjerne tildekking og foreta en grundig kontroll av vegg og kledning ved nedre del av sydvestre fasade for å avdekke eventuelle skader eller behov for utbedring.
Konsekvensen av manglende inspeksjon er økt risiko for skjulte skader, som råte eller fuktskader, som kan utvikle seg videre og medføre kostbare reparasjoner dersom de ikke oppdages og utbedres i tide.

• Kledningsbord med preg av elde og slitasje bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og råte i underliggende konstruksjon.
Oppsprekking og lokal slitasje kan føre til at vann trenger inn, noe som kan gi skader på veggkonstruksjonen over tid.

• Kledning og hjørnekasser som ligger nært terrengnivå bør utbedres eller beskyttes for å redusere risikoen for fuktskader og råte.
Manglende tiltak kan føre til redusert levetid på kledning og konstruksjon, samt økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadsestimat kun for kontroll av fagkyndig. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råte i knute mot nord-øst.

Storelvdalsveien 1952, 2480 KOPPANG
Gnr 8 - Bnr 25
3423 STOR-ELVDAL

Byggtakst Elverum AS
Storgata 21
2414 ELVERUM

Tilstandsrapport



Mindre området med råte i svillstokk mot nord-øst ved utvendig svalgang.





Overgang laft og kledning ved sydøstre hjørne.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Hovedsakelig 2- og 3-fags koblede vinduer med enkelt glass i ytterste ramme og varevindu med enkelt glass ved innerste ramme, sidehengslet utadslående. Kitting ved ytterste ramme. Vinduer med 1+1 glass. Ukjent alder på vinduer, basert på informasjon fra eier at de kan være fra ca 1960. Nyere vindu ved bad- / vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på vinduer. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for vinduer normalt ca 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
- Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon.
- Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt kontrollere vinduenes isolasjonsevne.
- Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer har overskredet forventet brukstid og det må påregnes økt behov for vedlikehold, samt at enkelte vinduer kan måtte skiftes ut på sikt.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for trekk, varmetap, fuktskader og redusert funksjon.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt ytterdør med glassfelt. Enkel heltredør fra 1 soverom og stue ut til takoverbygd svalgang. Eldre dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.
- Forventet brukstid vurderes å være oppbrukt på dører. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år.
- Dører med preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.
- Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.
- Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Dører må justeres for å sikre normal funksjon.

Storelvdalsveien 1952, 2480 KOPPANG
Gnr 8 - Bnr 25
3423 STOR-ELVDAL

Byggtakst Elverum AS
Storgata 21
2414 ELVERUM

Tilstandsrapport

• Dørene har overskredet forventet brukstid og bør vurderes for utskifting for å unngå økt varmetap, redusert funksjon og risiko for fuktskader som følge av punkterte glass eller utette dørblad.

• Dørene bør vedlikeholdes eller eventuelt skiftes ut for å sikre god funksjon og tetthet.
Konsekvensen av slitasje og elde er redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for trekk, samt at dørene kan bli vanskeligere å åpne og lukke over tid.



Ytterdør med glass.



Heltredør fra stue til svalgang.



Heltredør fra soverom til svalgang.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Overbygd svalgang mot nordøst, ukjent årstall for utførelsen. Understøttet på runde tresøyler, tresøyler fremstår å være fundamentert på stein i terreng. Gulv med impregnerte terrassebord, malt/beiset tett rekkverk. Malte tresøyler under overbygg, overbygg tekket med metallplater. Renne og nedløp i metall.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noe nedbøyning.

• Tresøylene under terrassen er fundamentert direkte på stein i terreng og er utsatt for fuktskader. Det er registrert noe avflassing, oppsprekking og slitasje. Råte ble ikke påvist ved befaring, men det er økt risiko for råteskader på grunn av fundamenteringen og eksponeringen mot fukt.

• Terrassen kan forventes å være noe utsatt for telehiv grunnet mangelfull frostisolering av fundamenter.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav (krav byggeår 0,9 m, dagens krav 1,0 m).

Konsekvens/tiltak

• Nedbøyning eller svak konstruksjon kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre deformasjon eller svikt.

• Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre eller forsterke konstruksjonen for å sikre trygg bruk.

• Det bør etableres kapillærbrytende sjikt mellom tresøylene og underlaget for å redusere risikoen for fuktopptak og råteskader. Overflatebehandling og vedlikehold av tresøylene anbefales for å beskytte mot videre slitasje og oppsprekking.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for råteskader og redusert levetid på konstruksjonen.

• Det bør etableres tilstrekkelig frostisolering av fundamentene for å redusere risikoen for telehiv.
Konsekvensen av mangelfull frostisolering er at terrassen kan få setningsskader eller bevegelser, noe som kan føre til skjevheter og redusert levetid på konstruksjonen.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

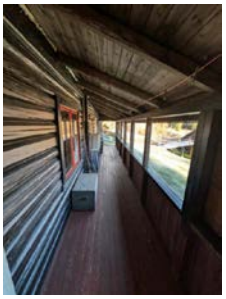




Storelvdalsveien 1952, 2480 KOPPANG
Gnr 8 - Bnr 25
3423 STOR-ELVDAL

Byggtakst Elverum AS
Storgata 21
2414 ELVERUM

Tilstandsrapport



⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapper til inngangsparti og til svalgang. Trappevanger på terreng. Trapp med rekkverk ved ytterdør. Trapp med håndløper på vegg ved svalgang.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Avstand mellom rekkverkspiler > 10 cm er ikke iht dagens forskrift.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp ved svalgang.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



Tretrapp til svalgang



Tretrapp til inngangsparti.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater med malt furu heltregulv og vinylbelegg. Heltregrulv fra byggeår, øvrige overflater av blandet alder.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med malt tømmer, malt panel, ubehandlet panel, og slette plater. Himlinger med ubehandlet panel og himlingsplater. Overflater og overflatebehandlinger av blandet alder.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Storelvdalsveien 1952, 2480 KOPPANG
Gnr 8 - Bnr 25
3423 STOR-ELVDAL

Byggtakst Elverum AS
Storgata 21
2414 ELVERUM

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskillere mot kjeller / krypkjeller med trebjelkelag, ukjent vedr isolering.
Høydeavviksmålinger utført ved stue, kjøkken og to soverom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen. Det er påvist høydeavvik med opptil 55 mm ved stue, og 30 mm ved begge soverom.
Krypkjeller under bjelkelag er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstand på bjelkelag og underliggende bæresystem er ukjent.

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm ved kjøkken.

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm ved stue og 2 soverom.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få konstruksjonen undersøkt nærmere av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring. Eventuelle skader eller svikt bør utbedres så raskt som mulig for å forhindre videre utvikling.

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Kostnadsestimat kun for kontroll av fagkyndig. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

⚠ Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

2 stk eldre innvendige ett-løps teglpiper. Fotbeslåtte piper over tak, montert regnskjerming. Opplyst at syd-østre pipeløp er forblendet og ikke i bruk. Ingen brannsteder tilkoblet pipeløpet. Syd-østre pipeløp er ikke tilstandsvurdert da det er opplyst at pipeløp er forblendet. Ukjent hvilke tiltak som evt. er nødvendig for å ta i bruk pipeløp.

Nord-vestre pipeløp med synlige pipevanger og brannmurer pusset og malt. Deler av pipevanger og murkrager er innkledd eller tildekket. Sotluke på kjøkken, brannsikring på gulv under sotluke. Tilknyttet vedovn i stue 1.etasje, brannsikring mot gulv med metallplate. Toppmontert røykrør med feieluke. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagkyndig. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

Vurdering av avvik:

• Overflater pipevanger/brannmurer med enkelte riss.

• Teglsteinspipe over tak fremstår som skiftet til Lecapipe. Løsning med elementpipe påskjøtet teglpipe ved utbedringer er ikke tillatt etter dagens regelverk grunnet fare for avleiringer og sotbrann.

Konsekvens/tiltak

• Overflatene på pipevanger og brannmurer med riss bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og redusere risiko for at riss utvikler seg til større skader, som kan påvirke brannsikkerheten.

• Løsningen med påskjøting av elementpipe på teglpipe må utbedres slik at den tilfredsstiller gjeldende forskrifter, for å unngå økt risiko for avleiringer og sotbrann.
Det anbefales at arbeidet vurderes og utbedres av kvalifisert fagperson.





TG IU Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Storelvdalsveien 1952, 2480 KOPPANG
Gnr 8 - Bnr 25
3423 STOR-ELVDAL

Byggtakst Elverum AS
Storgata 21
2414 ELVERUM

Tilstandsrapport

Enkelt kjellerrom tilgjengelig via luke på kjøkkengulv. Rom med jordgulv, vegger av tørrmur / naturstein. Himling med panel/bordkledning. Enkelte veggventiler. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet konstruksjoner i naturstein.

Vurdering av avvik:
• For rom under terreng er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da dette er unødvendig eller ikke praktisk mulig.







TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under hele bygningen, unntatt en mindre jordkjeller ved kjøkken. Kryperom uten inspeksjonsmulighet. Enkelte ventiler. Krypkjellere vurderes på generelt grunnlag med risiko for fukt- og råteskader forbundet med rom under terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er umulig eller meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig kjellertrapp under gulvlem på kjøkken. Enkel plassbygget tretrapp uten rekkverk/handløper. Trappevanger plassert mot kjellergulv uten fuktsikring mot betong, utsatt for fuktopptrekk/råte ved vanger. Trapp uten forbindelse til etablerte boligrom. Ingen spesielle krav ved intern trapp kun for drift av bygget.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører med heltre dørblad, dører fra byggeår. Finerte dører ved bod / spiskammers og bad, dører av eldre ukjent alder.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

• Skyvedør mellom soverom i heltre er fastkilt og lar seg ikke åpne eller lukke. Står i åpen stilling.

• Forventet brukstid for dørene er vesentlig oppbrukt. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år.

Konsekvens/tiltak

• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.

• Enkelte dører må justeres.

Storelvdalsveien 1952, 2480 KOPPANG
Gnr 8 - Bnr 25
3423 STOR-ELVDAL

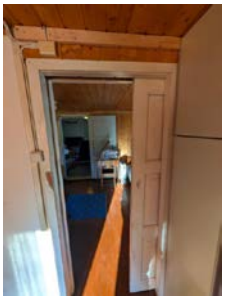
Byggtakst Elverum AS
Storgata 21
2414 ELVERUM

Tilstandsrapport

• Skyvedøren bør utbedres slik at den kan åpnes og lukkes som tiltenkt, for å sikre normal bruk og funksjon av rommet. Dersom døren forblir fastkilt, kan det medføre redusert tilgjengelighet og brukervennlighet, samt økt slitasje på dør og beslag.

• Dørene bør vurderes for utskifting, da forventet brukstid er vesentlig overskredet. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert funksjon, økt slitasje og risiko for at dørene ikke fungerer som tiltenkt.





Fastkilt skyvedør mellom soverom

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Opplyst at aktivitet fra mus er påvist ved kjøkken. Muselort påvist under dusjkabinett. Stort omfang av vepsebol påvist ved kaldtloft.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr ved kjøkken. Muselort påvist under dusjkabinett.

• Det er påvist inntrekksveier for gnagere. Bygget er fra før 1850 - det er ikke sikret mot gnagere.

• Stort omfang av vepsebol påvist ved kaldtloft.

Konsekvens/tiltak

• Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

• Inntrekksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.

• Vepsebolene bør fjernes av skadedyrfirma for å redusere risiko for stikk og allergiske reaksjoner, samt for å hindre videre spredning og skade på konstruksjonen.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderom fremstår med utførelse fra ca 1990-tallet. Gulv med belegg og oppbrett. Vegger med laminerte plater / respatex. Installasjoner med gulvmontert WC, vegghengt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Oppvarming med vegghengt stråleovn. Ventilasjon via veggventil / klaffventil. Tilluft via åpen dør. Gulvsluk i plast under dusjkabinett. Gulv med betydelig motfall. Høy dørterskel med oppbrett. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Vurdering av avvik:

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

• Badet har betydelig overskredet forventet levetid for våtrom (ca. 30–40 år). Ifølge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca. 20 år, avhengig av bruk.
Det er utett rørgjennomføring ved gulv for avløp til servant og vaskemaskin.
Vindu er plassert i dusjsone/definert våtsone.
Ventilasjonen er mangelfull, og rommet mangler tilluft og tilfredsstillende avtrekk. Eventuell tilluft skjer kun ved åpen dør.
Sluk under dusjkabinett er ikke tilgjengelig for renhold og vedlikehold.
Gulvet har betydelig motfall mot dør/gang – vekk fra sluk. Det er målt 15–20 mm motfall vekk fra sluk.
Muselort er påvist under dusjkabinett.
Det er svikt i gulv ved fot til varmtvannsbereder.
Baderommet er ikke utført med tetthet eller funksjon som tilfredsstiller krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Baderommet bør totalrenoveres for å oppnå tilfredsstillende tetthet, funksjon og sikkerhet i henhold til dagens krav til våtrom.

Manglende dokumentasjon på utførelsen medfører usikkerhet om kvaliteten på arbeidet, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og fremtidige kostnader.

Utett rørgjennomføring, feil fall på gulv, utilstrekkelig ventilasjon, utilgjengelig sluk og svikt i gulv utgjør en betydelig risiko for vannskader, sopp- og råteutvikling samt redusert inneklima.

Vindu i våtsone øker risikoen for fuktskader i vinduskonstruksjonen.

Muselort under dusjkabinett indikerer mulig skadedyrproblem, som bør undersøkes og utbedres for å unngå helserisiko og ytterligere skader.

Videre bruk av badet anbefales ikke uten utbedring, da det er betydelig risiko for skade på bygningsdeler og helse.

Storelvdalsveien 1952, 2480 KOPPANG
Gnr 8 - Bnr 25
3423 STOR-ELVDAL

Byggtakst Elverum AS
Storgata 21
2414 ELVERUM

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat for totalrenovering av bad-/vaskerom. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Installasjoner med beliggenhet mot yttervegg. Hulltaking er ikke fysisk mulig. Ingen tegn til fuktproblematikk ved våtrommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Kapasitansmålinger ved gulv og vegger uten indikasjoner av forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i beiset og ubehandlet heltre. Benkeplate i heltre. Fronter av blandet alder og utførelse. Benkebeslag i metall med utslagsvask og oppvaskkum. Tømmerlaft over benker, utenpåliggende plate montert ved utslagsvask. Frittstående komfyr med vegghengt ventilator. Eldre ventilator med avkast til kaldtloft. Ikke opplegg til oppvaskmaskin.
Kjøkken uten lekkasjevakt (ikke krav ved byggeåret, krav fra TEK10).

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredning av blandet alder og utførelse. Kjøkken med umoderne løsninger og varierende grad av slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Kjøkkeninnredningen bør vurderes oppgradert eller skiftet ut for å sikre funksjonalitet og tilfredsstillende bruk.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for ytterligere slitasje, redusert brukervennlighet og lavere standard sammenlignet med dagens krav.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over komfyrplass, ventilator fremstår som utført med avkast til kaldtloft.

Vurdering av avvik:

• Løsningen for avtrekk vurderes som ikke tilfredsstillende på grunn av plasseringen, ventilatorens alder og utførelsen av avkast til kaldtloft.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere direkte avkast til det fri for ventilatoren, da dagens løsning med avkast til kaldtloft ikke er tilfredsstillende og kan medføre fuktskader og redusert luftkvalitet.
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for kondens, muggdannelse og skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat for ny ventilator med avkast til friluft.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Storelvdalsveien 1952, 2480 KOPPANG
Gnr 8 - Bnr 25
3423 STOR-ELVDAL

Byggtakst Elverum AS
Storgata 21
2414 ELVERUM

Tilstandsrapport





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Inntak med PE. Stoppekran ved hydropress plassert på rom i kjeller. Vannførende rørinstallasjoner all hovedsak med Cu-rør og åpne koblinger. Enkelte PEX rør og PE rør. Armaturer og røropplegg av blandet alder. Ingen opplysninger om lekkasjer eller frostproblematikk. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år.

• Enkelte Cu-installasjoner med noe irring.

• Lekkasjevakt mangler på rom med vanninstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Det bør gjennomføres kontroll og eventuell utbedring av Cu-installasjoner med irring for å hindre videre korrosjon og lekkasjer. Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert levetid på rørene og økt risiko for vannskader.

• Det bør monteres lekkasjevakt på rom med vanninstallasjoner for å redusere risikoen for vannskader ved eventuelle lekkasjer. Manglende lekkasjevakt øker faren for uoppdagede lekkasjer og påfølgende skader på bygningskonstruksjoner og inventar.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør med PVC eller soil. Bunnledninger fremstår som utført med sementrør eller soil av ukjent alder. Ukjent vedr stakeluke og kloakklufting. Ingen opplysninger om lekkasjer eller problematikk med avløpssystemet. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig.
Opplyst nyere rørinstallasjoner er utført av autorisert rørlegger fra Rena.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon. Normal forventet levetid på støpejernsrør eller sementrør er ca 40 år.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i avløpssystemet.

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

• Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

• Manglende stakemulighet kan gjøre det vanskelig å rense og vedlikeholde avløpsanlegget, med økt risiko for tilstopping og driftsproblemer.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende stakemuligheter for å sikre enkel tilgang for rensing og vedlikehold.

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• Tilstand ved bunnledninger bør kontrolleres.
Ved anlegg som tas i bruk etter lengre tids opphold, kan medføre tiltetting av avløpsrør. Avløpsrør anbefales spylt opp før dette tas i bruk.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon ved kjøkken. For øvrig naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

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

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Storelvdalsveien 1952, 2480 KOPPANG
Gnr 8 - Bnr 25
3423 STOR-ELVDAL

Byggtakst Elverum AS
Storgata 21
2414 ELVERUM

Tilstandsrapport

Montert luft/luft varmepumpe i stue / spisestue 1.etasje, varmepumpe fra 2013. Opplyst ved egenerklæring at varmepumpe har hatt service årlig. Anlegget må kontrolleres av fagkyndig.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Normal levetid luft/luft varmepumper 12-15 år.

Konsekvens/tiltak
• Varmepumpen nærmer seg forventet levetid og kan få redusert funksjon eller havari. Det anbefales å følge med på ytelsen og vurdere utskifting ved tegn til svikt, for å unngå driftsstans og redusert oppvarmingseffekt.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Eldre bereder (Norema Evalet) plassert på bad/toalettrom. Vannførende tilkoblinger med kobberrør. Fast elektrisk tilkobling med sikkerhetsbryter/vender på vegg. Ikke rørført overløp til sluk. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken står ikke tilstrekkelig stabilt eller riktig understøttet. Fot under varmtvannsbereder har delvis sunket gjennom gulv, men ikke brutt belegg.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å sikre korrekt og stabil understøttelse av varmtvannstanken i henhold til gjeldende krav.

• Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Hydropressanlegg med vannpumpe og trykktank montert i krypkjeller/underetasje, bestående av Biltema automatisk jetpumpe (modell PA 1301 / art. 17-682, 1300 W) montert på liggende blå trykktank. Anlegg av ukjent alder. Anlegget er utstyrt med manometer, kuleventiler og tilkoblet tre separate partikkelfiltre for rensing. Det er opplyst at vannkilden har naturlig fall til anlegget, og at pumpen primært benyttes som supplement ved behov for økt trykk. Funksjon, tetthet og tilstand på filter og komponenter må vurderes av fagkyndig.



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.

Beskrivelse

Storelvdalsveien 1952, 2480 KOPPANG
Gnr 8 - Bnr 25
3423 STOR-ELVDAL

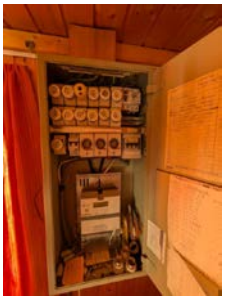
Byggtakst Elverum AS
Storgata 21
2414 ELVERUM

Tilstandsrapport

Inntak via jordkabel. Sikringsskap plassert på syd-østre gavl / soverom. Skap med inntaksikringer i porselen. Sikringsskap med digital måler og porselensikringer. Enkelte automatsikringer. Merkede kurser. 3-fase 230V anlegg med 40A hovedsikringer. I hovedsak med åpent ledningsnett av blandet alder. Ujordede kontakter. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig.
Fremlagt dokumentasjon med samsvarserklæringer for elektriske arbeider utført av Berg og Sandbo, Koppang.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Branntekniske forhold

Beskrivelse
Frittstående enebolig med 1.etasje og enkelt kjellerrom som en branncelle. Røykvarsler påvist. Røykvarslere er ikke funksjonstestet. Brannslukningsapparat i 1.etasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnen fremstår bestående av breelvavsetninger med høy sandsortering.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Byggegrop fremstår som utført uten etablert dreneringssystem. Ingen synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmurer. Takvann ført til terreng. Noe begrenset besiktigelse grunnet utilgjengelige krypkjellere, terrasser, trapper, vegetasjon og vintermatter etc som tildekker grunnmurer.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
• Noe begrenset besiktigelse grunnet utilgjengelige krypkjellere, terrasser, trapper, vegetasjon og vintermatter etc som tildekker grunnmurer.

Konsekvens/tiltak
• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende
• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av grunnmurer og dreneringsforhold når tildekking og hindringer er fjernet, for å avdekke eventuelle skjulte avvik.
Konsekvensen av utilstrekkelig fuktsikring og manglende drenering kan være økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Ukjent vedr evt såler under grunnmurer og vedr frostsikring av fundamenter. Grunnmur ved tilbygg mot nord-vest fremstår å være oppført med Lecablokk, utvendig grunnmurer med pussbehandling over terreng. Ved opprinnelig del av bolig og tilbygg mot syd-øst fremstår grunnmurer å være utført med i sparesteinsbetong. Utvendige grunnmurer med pussbehandling over terreng. Begrenset besiktigelse grunnet utilgjengelige krypkjellere, terrasser, trapper, vegetasjon og vintermatter etc som tildekker grunnmurer. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Tildekkede eller dels utilgjengelige grunnmurer kunne ikke besiktiges.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.
• Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.
• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.
• Setninger kan bety at grunnen under bygget beveger seg eller synker ujevnt og gir risiko for videre skjevheter og skadeutvikling.
• Det anbefales å følge med på utviklingen og få vurdert årsak og omfang dersom sprekkene øker.
• Grunnmurer og fundamenter som er tildekket eller utilgjengelige bør gjøres tilgjengelige for nærmere undersøkelse, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke er synlige ved dagens besiktigelse.
Konsekvensen av utilgjengelige konstruksjoner er økt risiko for skjulte feil, skader eller fuktproblematikk som kan utvikle seg over tid uten å bli oppdaget.

Storelvdalsveien 1952, 2480 KOPPANG
Gnr 8 - Bnr 25
3423 STOR-ELVDAL

Byggtakst Elverum AS
Storgata 21
2414 ELVERUM

Tilstandsrapport





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilnærmet flatt eller hellende terreng ved deler av synlige grunnmurer. Ved syd-vestre vegg hellende terreng mot bolig. Terrenget skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

• Opplyst ved NVE sine kartsider og naturbasekart fra Miljødirektoratet at eiendommen ligger i aktsomhetsområde med marin leire og flom (NVE Atlas / naturbasekart fra Miljødirektoratet).

• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
Opplyst ved NVE sine kartsider at deler av eiendommen (skog) ligger i aktsomhetsområde med fare for jord-/flomskred (NVE Atlas).

• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

• Siden eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for marin leire og flom, bør det vurderes å innhente en geoteknisk vurdering og eventuelt en flomfareutredning for å avklare risiko for setningsskader og oversvømmelse.

• Det bør gjennomføres en nærmere vurdering av skredfaren på eiendommen, for eksempel ved å innhente en geoteknisk rapport. Konsekvensen av å ikke utrede dette nærmere er økt risiko for skade på bygning og eiendom ved eventuelle jord- eller flomskred.
Dersom det planlegges utbygging eller vesentlige terrengendringer, kan det bli krav om ytterligere dokumentasjon eller tiltak for å sikre mot skred.

• Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet, bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området. Opplyst at brønn er delt med en nabo mot syd-øst. Opplyst at det er montert varmekabler på vannrør fra kum og ca 18 m ned fra kummen. Opplyst om utvendig hovedstoppekran ca 10 m fra kjøkkenveggen. Inntak med PE. Stoppekran og hydropress plassert på rom i kjeller.
Opplyst at eiendommen har avløp via tett septiktank / slamavskiller, ukjent vedrørende evt overløp til grøft e.l.
Alder og tilstand på vann og avløp er ukjent. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet.
Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen.
Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagkyndig.

Vurdering av avvik:

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Evt spredegrøfter eller infiltrasjon fremstår å være av eldre årgang. Spredegrøfter eller infiltrasjonsanlegg har en normal levetid på 25-30 år.

Konsekvens/tiltak

• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannkvaliteten, med mulig risiko for helseskadelige forhold.

• Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.

• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Infiltrasjonsløsningen ved avløpsanlegget fremstår som eldre enn 25 år. Normal levetid for infiltrasjonsanlegg er 20–30 år, og renseevnen vurderes dermed som usikker. Eier opplyser at det ikke er registrert problemer med anlegget, og at det ikke er gitt pålegg fra kommunen. I henhold til forurensningsloven er eier ansvarlig dersom anlegget medfører forurensning.

Storelvdalsveien 1952, 2480 KOPPANG
Gnr 8 - Bnr 25
3423 STOR-ELVDAL

Byggtakst Elverum AS
Storgata 21
2414 ELVERUM

Tilstandsrapport

• Det gjøres oppmerksom på at kommuner holder på med fortløpende tilsynsarbeid av private avløpsanlegg. Dette kan medføre framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Opplyst at eiendommen har avløp via tett septiktank / slamavskiller, ukjent vedrørende evt overløp til grøft e.l. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig.

Vurdering av avvik:

• Septiktanken er av ukjent type og det er derfor vanskelig å vurdere fremtidig funksjon.
Slamavskiller har en normal levetid på 25-50 år avhengig av materiale og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Ukjent type septiktank gir usikkerhet om tilstand, levetid og funksjon, med risiko for fremtidig svikt eller forurensning.

• Det anbefales å kartlegge type og tilstand, for eksempel ved nærmere undersøkelser eller fagkyndig vurdering, og vurdere oppgradering ved behov.

• Funksjon og tilstand bør vurderes av fagkyndig for å avdekke eventuelle feil eller mangler.
Konsekvensen av manglende kontroll og ukjent overløp er økt risiko for forurensning, funksjonssvikt og kostbare utbedringer.
Alder på anlegget tilsier at skader eller svikt kan oppstå plutselig.

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

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav (krav byggeår 0,9 m, dagens krav 1,0 m).

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Avstand mellom rekkverkspiler > 10 cm er ikke iht dagens forskrift.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp ved svalgang.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Stort omfang av vepsebol påvist ved kaldtloft.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
Opplyst ved NVE sine kartsider at deler av eiendommen (skog) ligger i aktsomhetsområde med fare for jord-/flomskred (NVE Atlas).

• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Vepsebolene bør fjernes av skadedyrfirma for å redusere risiko for stikk og allergiske reaksjoner, samt for å hindre videre spredning og skade på konstruksjonen.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det bør gjennomføres en nærmere vurdering av skredfaren på eiendommen, for eksempel ved å innhente en geoteknisk rapport.
Konsekvensen av å ikke utrede dette nærmere er økt risiko for skade på bygning og eiendom ved eventuelle jord- eller flomskred.
Dersom det planlegges utbygging eller vesentlige terrengendringer, kan det bli krav om ytterligere dokumentasjon eller tiltak for å sikre mot skred.

• Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet, bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner.

Storelvdalsveien 1952, 2480 KOPPANG
Gnr 8 - Bnr 25
3423 STOR-ELVDAL

Byggtakst Elverum AS
Storgata 21
2414 ELVERUM

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

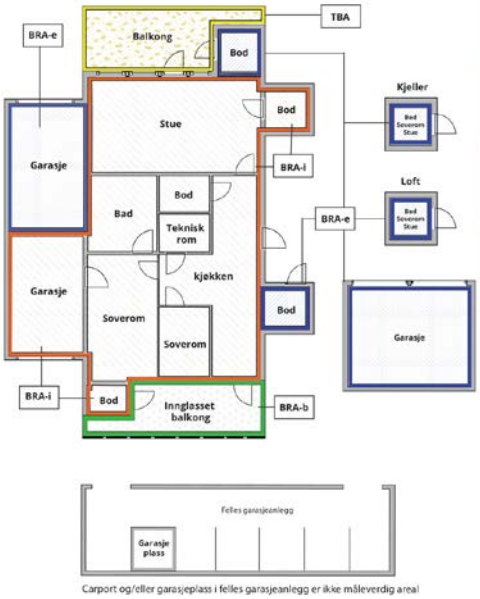
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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.

Storelvdalsveien 1952, 2480 KOPPANG
Gnr 8 - Bnr 25
3423 STOR-ELVDAL

Byggtakst Elverum AS
Storgata 21
2414 ELVERUM

Arealer

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.Etasje	85	1		86	12		86
Kjeller						5	5
SUM	**85**	**1**			**12**	**5**	**91**
SUM BRA	**86**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue, kjøkken, bad/vaskerom, vindfang, gang, soverom, soverom 2, bod / spiskammers	Utvendig bod	
Kjeller	Jordkjeller		

Kommentar

Gammelt våningshus i en etasje med jordkjeller under deler av kjøkken. Jordkjeller med adkomst fra luke i gulv på kjøkken.
Inngangsparti, gang, bad / vaskerom, og bod / spiskammers i tilbygg mot nord-vest fra ca 1995. Fra gang adkomst til kjøkken, stue og soverom i opprinnelig laftet del fra ca 1840. Mot syd-øst soverom i tilbygd del fra ca 1940. Fra stue og 1. soverom ytterdør til takoverbygd nord-østvendt svalgang. Mindre utvendig sportsbod med utvendig adkomst fra svalgang mot nord-øst medtatt som eksternt bruksareal. Takoverbygd inngangsparti.

Bolig med fullt bruksareal for 1.etasje. Eksterne bruksareal ved utvendige bod.
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft, jordkjeller og krypkjeller uten måleverdige bruksareal. Gulvareal jordkjeller medtatt som areal ved lav himlingshøyde. Areal overbygd svalgang mot nord-øst medtatt som terrasse- og balkongareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Byggemeldingstegninger med noe avvikende rominndelinger. Tegninger fremlagt for tilbygg mot nord-vest med inngangsparti, bad / vaskerom og bod / spisskammer. Dagens rominndeling avviker noe fra fremlagte tegninger. Tegninger er ikke daterte. Nøyaktig tidspunkt for tilbygg er ukjent, opplyst av eier å være fra ca 1995. Tilbygg med soverom mot syd-øst fra ca 1940 er ikke vist på tegninger for søknad om tilbygg med inngangsparti. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for brukstillatelse eller ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Låve

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.Etasje		93		93			93
2.Etasje		46		46		47	93
SUM		**139**				**47**	**186**

SUM BRA	**139**

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Lagerrom, lagerrom 2, lagerrom 3	
2.Etasje		Lagerrom	

Kommentar

Frittstående låve med 1.etasje og 2.etasje / kjørebane. Eksterne bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt / eksisterer ikke. Sefrak registrert med rød trekant indikerer byggeår før 1850.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Stabbur

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		21		21	
SUM		**21**			
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Lagerrom	

Kommentar

Frittstående stabbur i en etasje som eksternt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt / eksisterer ikke. Sefrak registrert med rød trekant indikerer byggeår før 1850.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Uthus / vedskål

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Lagerrom	

Kommentar

Frittstående uthus i en etasje som eksternt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt / eksisterer ikke.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2026	Knut Roger Furuseth	Takstingeniør
	Joakim Rasmussen	Takstingeniør
	Ola Eddy Løkken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3423 STOR-ELVDAL	8	25		0	70587.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Storelvdalsveien 1952

Hjemmelshaver

Løkken Ola Eddy, Løkken Trond Johnny

Storelvdalsveien 1952, 2480 KOPPANG
Gnr 8 - Bnr 25
3423 STOR-ELVDAL

Byggtakst Elverum AS
Storgata 21
2414 ELVERUM

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med bruksnavn Smestua med beliggenhet mellom Opphus og Evenstad i Stor-Elvdal kommune. Område med spredt bebyggelse bestående av landbruks-, fritids- og boligeiendommer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Opplyst at eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området. Opplyst at brønn er delt med 1 nabo mot syd-øst.

Tilknytning avløp

Opplyst at eiendommen har avløp via tett septiktank / slamavskiller, ukjent vedrørende evt overløp til grøft e.l.

Regulering

Reguleringsbestemmelser er ikke undersøkt.
Fremstår som LNF område med tillatt spredt bebyggelse.
Underlagt kommuneplanens arealdel Stor-Elvdal kommune 2003-2015, med planid: KPLAN01
Pågående prosess med reguleringsplan forbundet med ny veitrase

Om tomten

Nord-østvendt hellende tomt med etablerte flatpartier ved bolig og øvrige bygg på tomten. Gruset innkjøring og biloppstillingsplass. Større areal med plen og spredt beplantning ved bygninger. Øvrige areal av tomten som naturtomt / skog med stedbunden vegetasjon.

Tinglyste/andre forhold

Opplyst at eiendommen har driveplikt, men ikke boplikt. Detaljer rundt driveplikt er ikke undersøkt.

Traktor-"gapahuk" / carport og utedo mellom stabbur og uthus / vedskål er ikke vurdert ved rapporten.

Bygning mot nordvest som uthuset / vedskål er koblet fast i, følger ikke med eiendommen og er ikke vurdert ved rapporten.

Ved Gårdskart fra NIBIO angitt totalt eiendomsareal med 70,7 daa som er sammenfallende med opplysninger fra Stor-Elvdal kommunes kartsider. Fordelinger av arealer angitt med 5,8 daa dyrket mark og 49,2 daa produktiv skog. Annet markslag er angitt til 12,8 daa og bebyggelse, veier etc angitt til 2,9 daa. Ukjent tilstand ved jordbruks- og skogsarealer. Ingen opplysninger om bestand, skogpleie og hogsthistorikk ved skogsarealer. Ingen opplysninger om avkastning, drenering eller evt forpaktninger/jordleie av jordbruksarealer.

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

Eiendommen ligger innenfor definert gult støysoneområde i forhold til fylkesvei angitt ved naturbasekart fra Miljødirektoratet og ved støysonekart fra Statens Vegvesen. Nedre del av tomten ligger i definert rød støysoneområde.

Opplyst ved NVE sine kartsider at deler av eiendommen (skog) ligger i aktsomhetsområde med fare for jord-/flomskred (NVE Atlas).

Opplyst ved NVE sine kartsider og naturbasekart fra Miljødirektoratet at nedre del av eiendommen ligger i aktsomhetsområde med marin leire (NVE Atlas / naturbasekart fra Miljødirektoratet).

Opplyst ved NVE sine kartsider at deler av eiendommen ligger i aktsomhetsområde for flom (NVE Atlas). Aktsomhetsområdet er angitt for 1000 års flom.
Ved områdeanalyse for flomfaresoner fra Ambita er er angitt at gjentagelsesintervall for flom tilknyttet denne eiendommen oppgitt til nesten aldri, dvs sjeldnere enn 1000 år.

Traktor-"gapahuk" ligger ca 14 m fra 22 kV høyspentlinje syd-øst for bygningsmassen, øvrige bygninger ligger ca 30 m fra høyspentlinje. Sikkerhetsavstand for bygninger langs høyspentlinjer er normalt 30 m. Ukjent om det foreligger dispensasjon fra leverandør for distribusjonsnettet.

Opplyst ved kartverket at våningshus, låve og uthus / stabbur er SEFRAK-registrert. Sefrak registrert med rød trekant indikerer byggeår før 1850. Oppgitt byggeår ca 1840. Ingen opplysninger om verneverdige bygninger.

Storelvdalsveien 1952, 2480 KOPPANG
Gnr 8 - Bnr 25
3423 STOR-ELVDAL

Byggtakst Elverum AS
Storgata 21
2414 ELVERUM

Bygninger på eiendommen

Låve



Anvendelse
Boder og lagerrom

Byggeår
1840

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår. Sefrak registrert med rød trekant indikerer byggeår før 1850.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Frittstående låve - Byggeår ca 1899 (Sefrak registrert, ingen informasjon om vern)

Låve fundamentert med punktfundamenter av trepilarer / staurer ført ned på terreng / stein. Enkelte pilarer av stablede treklosser, trepilarer / staurer og stabbesteiner. Syd-vestre del av låve fremstår å være delvis fundamentert på tørrstablet stein på terreng. Yttervegger fremstår å være utført med stolpeverk / skjelterverk, takverk av sperrekonstruksjon / sperrebind med stolpeavstiving. Utvendig kledd med liggende og stående kledning. Saltakskonstruksjon med bordtak, tekket med bølgeblikk. Yttertak uten renner og nedløp mot nord-vest, renner og nedløp montert mot syd-øst. Ved 1.etasje 2 rom delvis innredet. Vegger ved innredet del med plater og / eller trepanel på vegger og i himling. Innredede rom fremstår å være isolerte. Øvrige deler av låve som uinnredet med åpne konstruksjoner ved vegger og himling / takverk. Ved 1.etasje 3 vinduer og labankdør. Adkomst 2.etasje via låvebru og labankdører. Opplyst at låvebru er ca 10 år gammel. Bygget har innlagt strøm.

Bygget har enkel standard og bærer preg av å være gammelt. Setninger / skjevheter synlig ved vegger, bjelkelag og yttertak. Enkelte fundamenter / pilarer har betydelige skjevheter. Det må påregnes at bygget må refundamenteres for å forhindre videre forfall og omfattende setningsskader.

Dette er en forenklet beskrivelse. Dette tilleggsbygget er ikke tilstandsvurdert.

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



Storelvdalsveien 1952, 2480 KOPPANG
Gnr 8 - Bnr 25
3423 STOR-ELVDAL

Byggtakst Elverum AS
Storgata 21
2414 ELVERUM

Tilbygg / modernisering

2016 Modernisering Ny låvebru

Stabbur



Anvendelse
Boder og lagerrom.

Byggeår
1840

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår. Sefrak registrert med rød trekant indikerer byggeår før 1850.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Stabbur i en etasje. Bygning av ukjent alder. Sefrak registrert med rød trekant indikerer byggeår før 1850.

Veggkonstruksjoner med tømmerlaft, fundamentert med pilarer av tørrstablet stein og / eller betongstein / plinter. Enkelte pilarer av staur / trepilarer Ukjent vedrørende fundamentering under pilarer. Trapp ved ytterdør av treverk. Ytterdør i treverk. Lite vindu i hver langvegg. Innvendig gulv med trebord. Saltak tekket med bølgeblikk. Takrenner og nedløp montert ved takflate mot syd-vest. Takflate mot nord-øst uten renner og nedløp.

Bygning med vedlikeholdsbehov. Noe omfang av spredte råteskader ved svillstokker og knuter. Bygning med noe skjevheter. Fundamenter må kontrolleres.

Dette er en forenklet beskrivelse. Dette tilleggsbygget er ikke tilstandsvurdert.

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



Storelvdalsveien 1952, 2480 KOPPANG
Gnr 8 - Bnr 25
3423 STOR-ELVDAL

Byggtakst Elverum AS
Storgata 21
2414 ELVERUM

Uthus / vedskål



Anvendelse
Boder og lagerrom.

Byggeår
1940

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Enkelt uthus / vedskål.

Fundamentert på pilarpunkter. Jordgulv. Yttervegger i bindingsverk, bindingsverk med utvendig stående kledning. Enkel labankdør. Pulttak tekket med bølgeblikksplater, uten renner/nedløp.

Bygning mot nordvest som uthuset er koblet fast i følger ikke med eiendommen og er ikke vurdert ved rapporten.

Dette er en forenklet beskrivelse. Dette tilleggsbygget er ikke tilstandsvurdert.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	05.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	05.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2026	
2	13.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Storelvdalsveien 1952, 2480 KOPPANG
Gnr 8 - Bnr 25
3423 STOR-ELVDAL

Byggtakst Elverum AS
Storgata 21
2414 ELVERUM

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 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de 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 funksjonsprøving 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

Skadegjørere: 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 godkjennelse 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.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8 , 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**
  Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.
- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**
  Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.
- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Selger av boligen

SELGER 1: fornavn og etternavn	Ola Eddy Løkken
SELGER 2: fornavn og etternavn	Jørn Inge Løkken
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her	

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse: Stor Elvdalsvegen 1952		Postnummer: 2480	Sted: Koppang
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene?	☐ Ja ☒ Nei	Året og måneden du overtok boligen: 2009	

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste tolv månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 42 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei	
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja"	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, skriv navn på fullmektig
Kjenner du boligen?	☒ Ja ☐ Nei	

Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 42 på side 9.

Selgers initialer: OEL

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil / skader på bad eller våtrom? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Sprekk i sponplate (gulv) under varmtvannsbereder
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Skiftet rør til bereder Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon
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? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Vannlekkasje ved pipe på tak Dit er tettet
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☒ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Utført arbeid på tak for ca 30 år siden

Selgers initialer: OLE

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Sprekker i ringmur rundt hovedbygg

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Det er jordkjeller under kjøkken
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen? ☐ Hele ☐ Deler	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler

Selgers initialer: ØEL

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Det er sett mus i kjøkkenbenken i vinter

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabilt? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere Privat vann fra kum, i bekk Septiktanken blir tømt av kommunen. Sett tank
17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Selgers initialer: ØEL

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Varmepumpe har hatt ettersyn 1 gang i året
19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Montert inn ny ovn
21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Har hatt ettersyn på alt elektriske, av Berg og Sandbo, Kopparg
23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført

Selgers initialer: ØEL

Versjon 1

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere Bygget om av tidligere eier Bygd på 1 soverom og bad
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer: OEL

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer: OEL

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere Grasje, låve, vedbu tømmerbu
38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Det er satt OPP "gapahuk" til traktor
40. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget

Selgers initialer: OEL

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?	Hvis ja, beskriv nærmere
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	

Tilleggskommentarer

42. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Det er lagt ned varmekabler i vannrør fra vannkummen ca 20 - 30 m. lengde

Selgers initialer: OEL

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje
- salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder
- salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet
- det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept
- eiendommen allerede er lagt ut for salg

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	☒ Ja ☐ Nei ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
☒ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID og hva forsikringen dekker og ikke dekker.	

Signatur

SELGER 1: sted Ola Eddy Hokken	SELGER 1: dato 01.10.26	SELGER 1: underskrift Ola E. Hokken
SELGER 2: sted Jørn Inge Hølleren	SELGER 2: dato	SELGER 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

Versjon 1

Utskriftsdato: 01.10.2026

Stor-Elvdal kommune

Adresse: Postboks 85, 2481 Koppang
Telefon: 62 46 46 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Stor-Elvdal kommune

Kommunenr.	3423	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	25	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Storelvdalsveien 1952, 2480 KOPPANG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt	1 061,00 kr
Renovasjon	5 271,24 kr
Slam	2 728,80 kr
Sum	**9 061,04 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsynsgebyr private avløpsanlegg	0%	1 stk	169.00	1/1	0 %	169,00 kr	169,00 kr
Renovasjon standard	25%	1 år	5636.00	1/1	0 %	5 636,00 kr	2 818,00 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	265300 prom	4.00	1/1	0 %	1 061,00 kr	530,50 kr
Tømming slamavskiller 0-4 m3	15%	1 år	2470.20	1/1	0 %	2 470,20 kr	1 235,10 kr
					Sum	**9 336,20 kr**	**4 752,60 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

Informasjon fra kommunen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 01.10.2026

Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS

Adresse: Kirkevegen 75, 2413 ELVERUM

Telefon: 62 43 32 30

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt — Kilde: Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS

Kommunenr.	3423	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	25	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Storelvdalsveien 1952, 2480 KOPPANG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Feiing	584,00 kr
Sum	**584,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feiing/tilsyn - Stor-Elvdal	0%	2 GBY	616.00	1/1	0 %	1 232,00 kr	616,00 kr
					Sum	**1 232,00 kr**	**616,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 01.10.2026

Stor-Elvdal kommune

Adresse: Postboks 85, 2481 Koppang
Telefon: 62 46 46 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Stor-Elvdal kommune

Kommunenr.	3423	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	25	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Storelvdalsveien 1952, 2480 KOPPANG								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN01
Navn	Kommuneplanens arealdel Stor-Elvdal kommune 2003 - 2015
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
Ikrafttredelse	27.04.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3423/dokumenter/100/Kommuneplanenes%20arealdel%20-%20tekstdelen%202003%20-%202015.pdf
Delarealer	**Delareal** 69 229 m^2 **Arealbruk** LNF-område,Nåværende
	Delareal 1 359 m^2 **Arealbruk** Vannareal for alment friluftsliv,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20100100

Informasjon fra kommunen

Navn	Rv.3 Opphus nord - Søkkunda bru	
Plantype	Detaljregulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	27.10.2010	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3423/dokumenter/281/Reguleringsbestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	1 014 m^2
	RPHensynsonenavn	H710_4
	RPBåndlagtfremtil	18000101
	Båndleggingssone	Båndlegging for regulering etter pbl.
	Delareal	117 m^2
	RPHensynsonenavn	H370_4
	Faresone	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Delareal	3 550 m^2
	Formål	Landbruksformål
	Feltnavn	Landbruk3
	Delareal	3 550 m^2
	RPHensynsonenavn	H710_3
	RPBåndlagtfremtil	18000101
	Båndleggingssone	Båndlegging for regulering etter pbl.
	Delareal	175 m^2
	Formål	Kjøreveg
	Feltnavn	Kjøreveg2
	Delareal	1 014 m^2
	Formål	Landbruksformål
	Feltnavn	Landbruk4

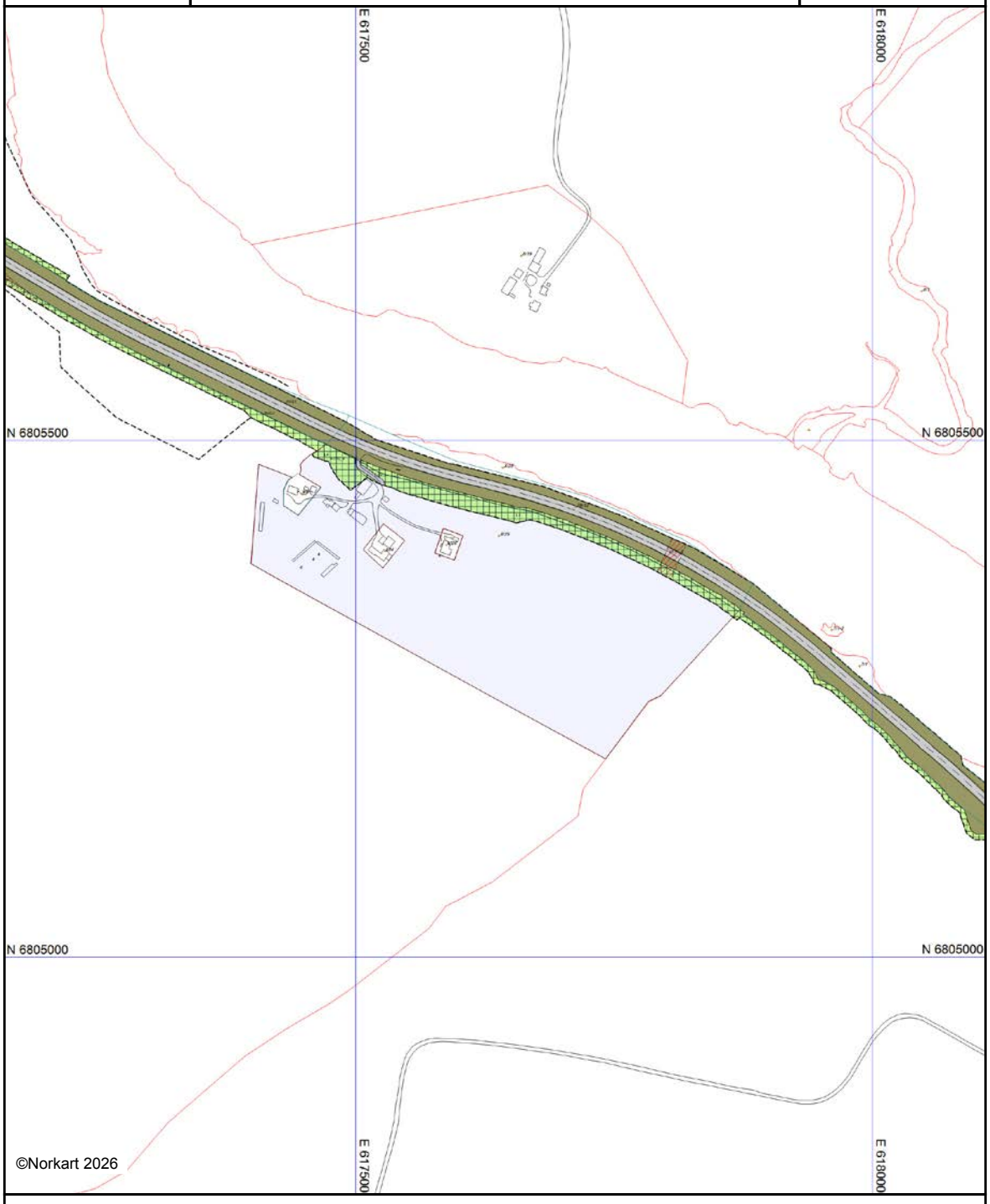
Stor-Elvdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 8/25
Adresse: Storelvdalsveien 1952
Utskriftsdato: 01.10.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



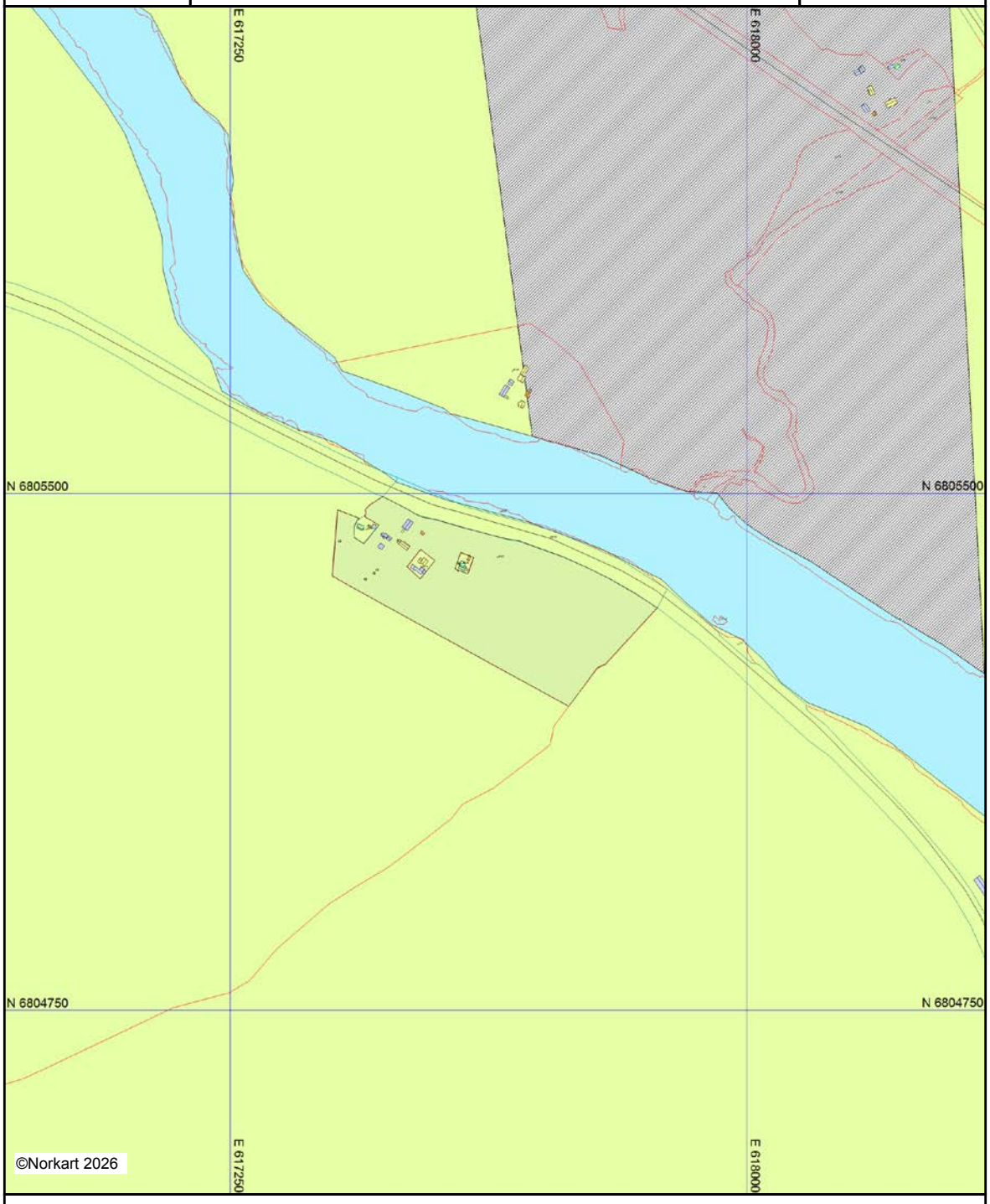
Stor-Elvdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 8/25
Adresse: Storelvdalsveien 1952
Utskriftsdato: 01.10.2026
Målestokk: 1:7500

N

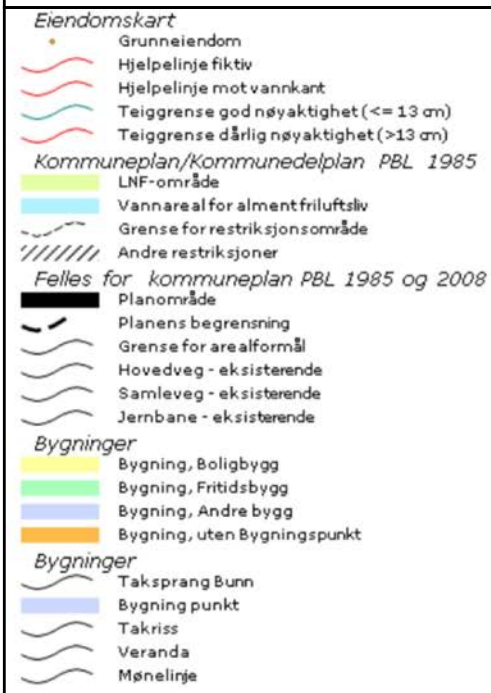
UTM-32



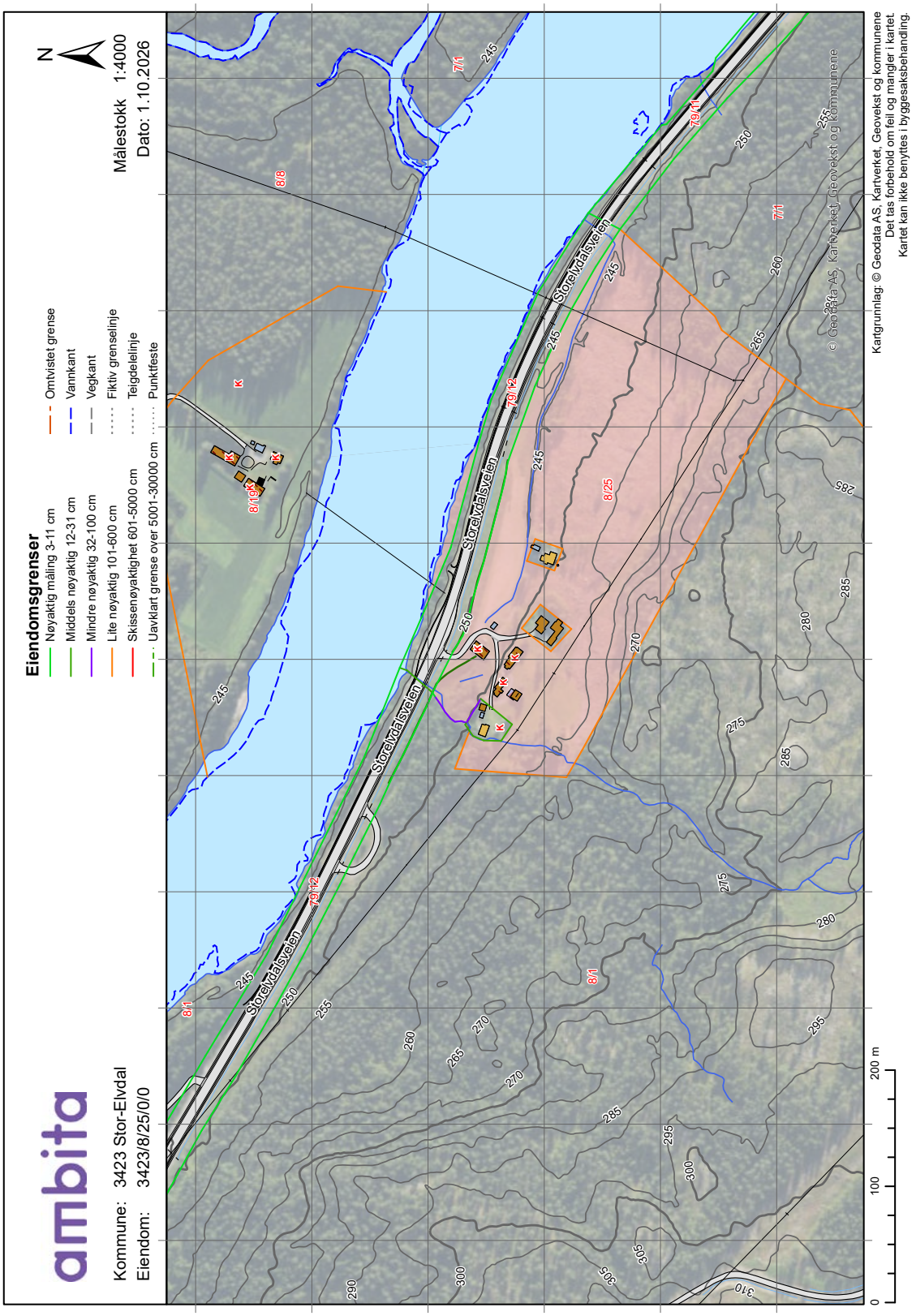
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Informasjon fra kommunen

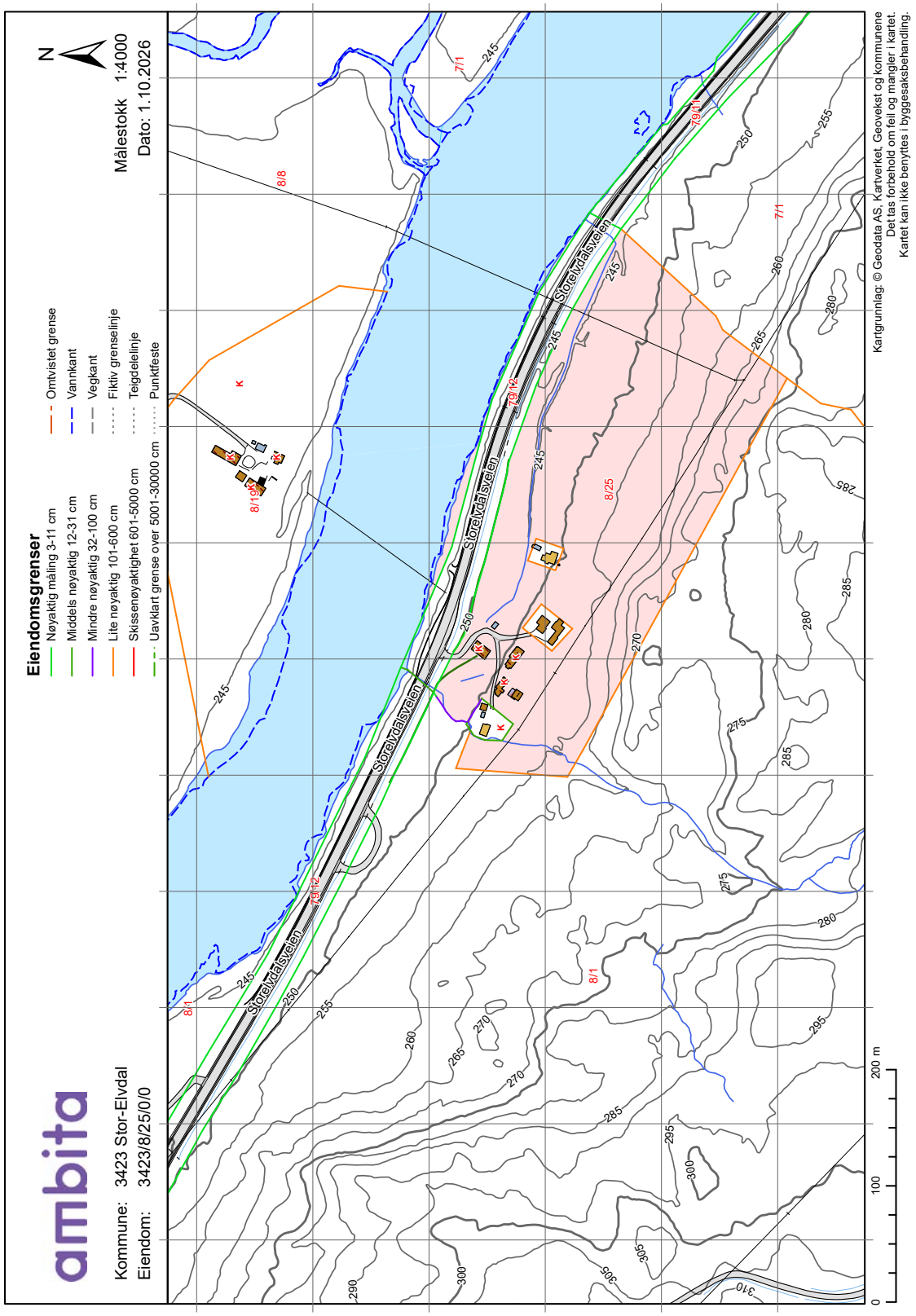
Tegnforklaring

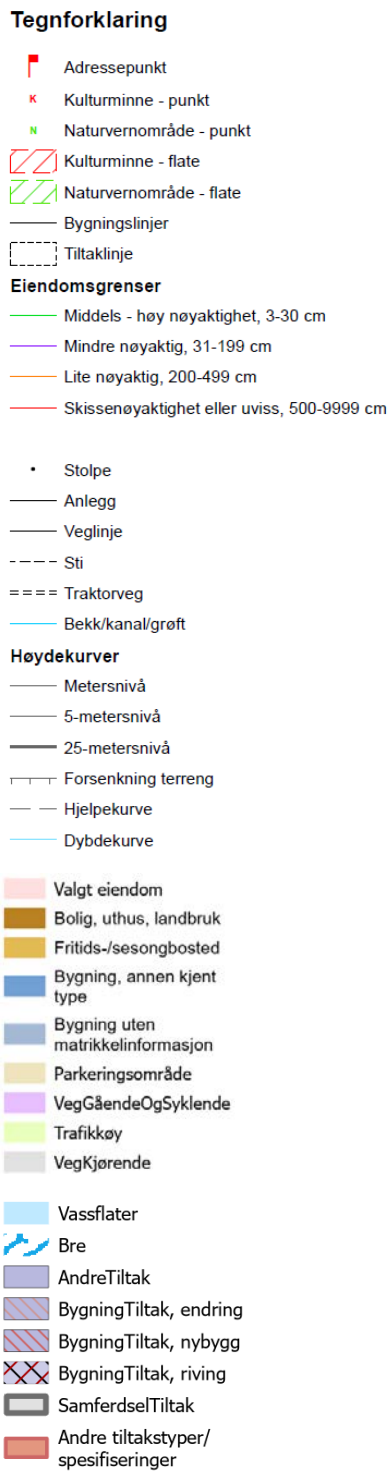


Informasjon fra kommunen



Informasjon fra kommunen




Tegnforklaring
Adressepunkt
Kulturminne - punkt
Naturvernområde - punkt
Kulturminne - flate
Naturvernområde - flate
Bygningslinjer
Tiltaklinje
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
Mindre nøyaktig, 31-199 cm
Lite nøyaktig, 200-499 cm
Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
Stolpe
Anlegg
Veglinje
Sti
Traktorveg
Bekk/kanal/grøft
Høydekurver
Metersnivå
5-metersnivå
25-metersnivå
Forsenkning terreng
Hjelpekurve
Dybdekurve
Valgt eiendom
Bolig, uthus, landbruk
Fritids-/sesongbosted
Bygning, annen kjent type
Bygning uten matrikkelinformasjon
Parkeringsområde
VegGåendeOgSyklende
Trafikkøy
VegKjørende
Vassflater
Bre
AndreTiltak
BygningTiltak, endring
BygningTiltak, nybygg
BygningTiltak, riving
SamferdselTiltak
Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/1030/16
Attesteringstidspunkt 2026-10-01 15:17

Dagboknr. 1030 /1961 24/4
Nord-Østerdal sorenskriverembete

Avskrift.

I anledning av at den nåværende elektriske høyspentledning fra Sökunna til Strand i Stor-Elvdal, tilhörende Stor-Elvdal Kraftlag A/L, skal utbygges fra 5 til 20 kgvolt, er inngått denne

a v t a l e

mellom Kraftlaget og undertegnede grunneiere:

1.

Kraftlaget skal ha rett til å kreve ryddiggjort og i fremtiden holdt ryddiggjort ytterligere 3 meter på hver side av det nåværende rydningsbelte langs ledningen, slik at det samlede rydningsbelte blir i 12 meters bredde.

Hver enkelt grunneier kan kreve at Kraftlaget selv besörger ryddiggjöring.

2.

Kraftlaget skal ha samme rett som tidligere til å anbringe nye stolper eller master med ledninger i den nåværende ledningsgate.

3.

Hvis ledningen i fremtiden skulle bli fjernet, bortfaller alle Kraftlagets rettigheter.

Alle trær som felles i rydningsbeltet i forbindelse med utvidelsen, og trær som felles ved den senere opprenskning i hele beltet, tilhörer de respektive grunneiere.

4.

All hugst og fremkjöring til bilvei av virke tatt i rydningsbeltet skal skje uten omkostninger for grunneierne, enten grunneierne selv foretar rydningen eller den besörges av Kraftlaget. Forövrig skal det fra Kraftlagets side ikke ytes vederlag for de tilstätte rettigheter.

5.

Alle anleggs- og vedlikeholdsarbeider på ledningen skal utföres slik at grunneierne påföres minst mulig skade og ulempe.

Skade som ledningens drift måtte volde på grunneiernes eiendommer, erstattes etter vanlige regler.

6.

Kraftlaget skal ikke med hjemmel i denne avtale eller i den tidligere erklæring av 17.2-1919 kunne kreve ytterligere utvidelse av rydningsbeltet eller noen rettighet forövrig over grunneiernes eiendommer, som ikke uttrykkelig fremgår av bestemmelsene i denne avtale.

7.

Denne avtale skal tinglyses på grunneiernes eiendommer, og dette

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/1030/16
Attesteringstidspunkt 2026-10-01 15:17

besörges og bekostes av Kraftlaget. Verdien av rettigheten settes av hensyn til gebyrberegningen til kr. 5.400,-.

Opphus den 2. februar 1961.

Stor-Elvdal Kraftlag A/L

Einar Heggelund
(sign.)

Herbert Sverre (sign.)	SOM	EIER	AV	GNR	6	BNR	11
For Komm.skogene?A.Sunby (sign.)	"	"	"	"	6	"	3
Sig. Heem (sign.)	"	"	"	"	6	"	7
Engebret J.Strand (sign.)	"	"	"	"	4	"	11
Ola H. Ophuus (sign.)	"	"	"	"	6	"	1
Birger Davan (sign.)	"	"	"	"	7	"	22
Svein Myrbakken (sign.)	"	"	"	"	6	"	34 og 15 35
Erling A. Strand (sign.)	"	"	"	"	4	"	4
Ola Andersen (sign.)	"	"	"	"	8	"	25
Ola H. Furuseth (sign.)	"	"	"	"	8	"	1
Haaken Mathiesen (sign.)	"	"	"	"	7	"	1

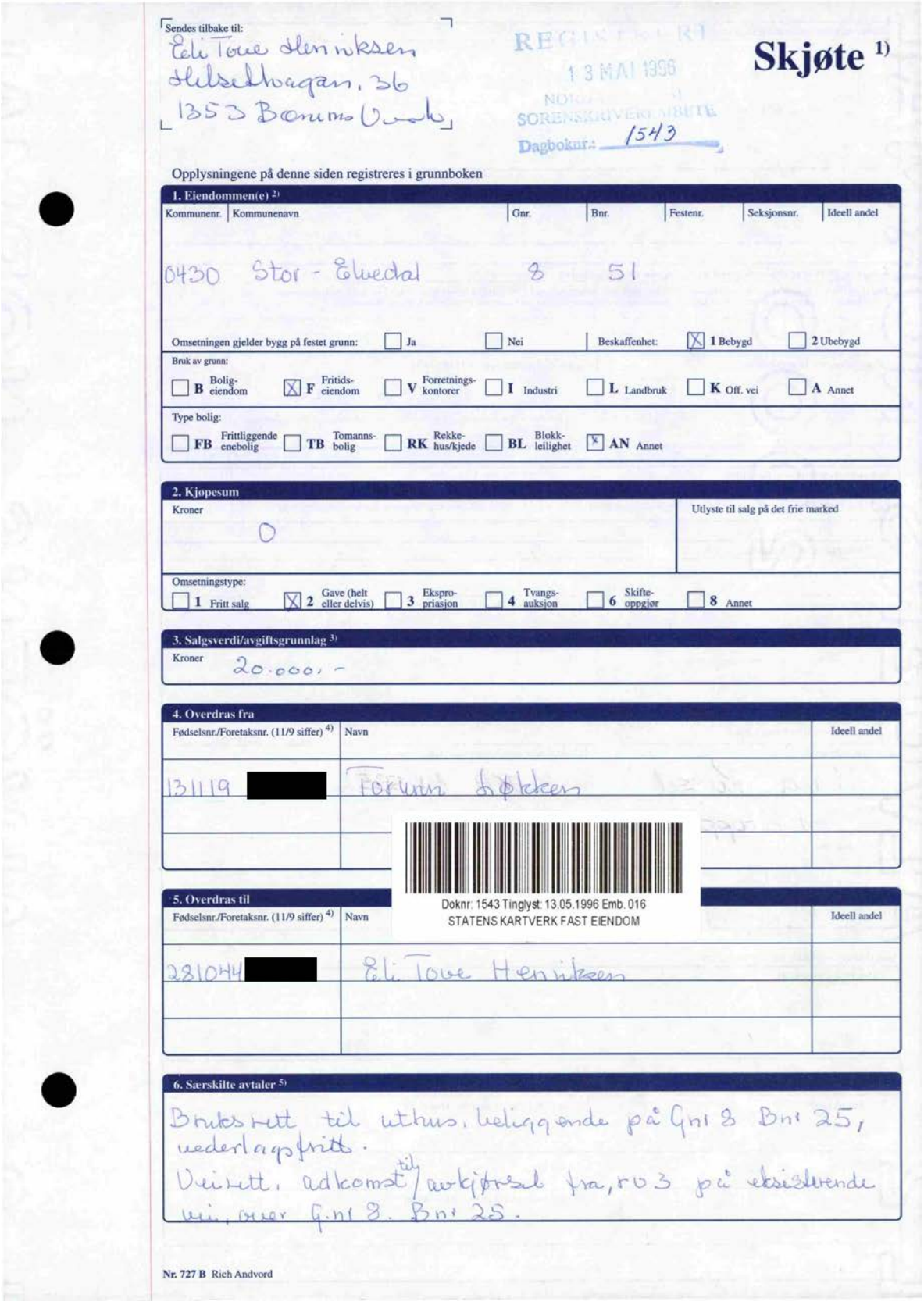
Rett avskrift bekreftes:

o.r.sakf.

Tinglyste heftelser

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1996/1543/16
Attesteringstidspunkt 2026-10-02 11:11



Sendes tilbake til:
Eli Tove Henriksen
Hilsethagan. 36
1353 Bærums Verk

REGISTRERT
13 MAI 1996
NOTARIUS SORENSKRIVERKONTORET
Dagbokn.: 1543

Skjøte [1]

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0430	Stor - Elvedal	8	51			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn: ☐ Ja ☐ Nei | Beskaffenhet: ☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Bruk av grunn:
☐ B Bolig-eiendom ☒ F Fritids-eiendom ☐ V Forretnings-kontorer ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig:
☐ FB Frittliggende enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekke-hus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☒ AN Annet

2. Kjøpesum

Kroner	Utlyste til salg på det frie marked
0	

Omsetningstype:
☐ 1 Fritt salg ☒ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 8 Annet

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kroner 20.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
131119 [redacted]	Torunn Høkkeen	

Doknr: 1543 Tinglyst: 13.05.1996 Emb. 016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Overdras til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
231044 [redacted]	Eli Tove Henriksen	

6. Særskilte avtaler [5]

Bruksrett til uthus, liggende på Gnr 8 Bnr 25, vederlagsfritt.
Veirett, adkomst til avkjørsel fra rv 3 på eksisterende vei over Gnr 8. Bnr 25.

Nr. 727 B Rich Andvord

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Adresse [6]

"Byggerhuset"

8. Kjøpers/ervervs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 4. ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (eierseksjonsloven): Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til ansatte.

Sted, dato: Koppang, 10.4.1996

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: ELI TOVE HENRIKSEN

9. Erklæring om siviltilstand [7]

☐ Jeg/vi er ugift ☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive ☒ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig

10. Underskrifter og bekreftelser [8]

Sted, dato: Koppang, 10.4.1996

Utsteders underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: TORUNN LØKKEN

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: KLARA KVISSEL.

Adresse: Danskitoppen 6c 1357 RUD.

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: FINN HAUGEN

Adresse: J.H. Lippestadsv. 37, 1300 SANDVIKA.

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Tinglyste heftelser

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent): KARI FAGERLI
Adresse: HUMLEVEGEN 16
Postnummer: 2235 | Poststed: MATRAND
Fødselsnr./Org.nr. 130556 [redacted] | Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel
Doknr: 1136719 Tinglyst: 07.12.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
TROND JOHNNY LØKKEN	170356 [redacted]
OLA EDDY LØKKEN	140546 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0430	STORELVDAL	8	25		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A – **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0430	STORELVDAL	8	36		

B – **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
10/11-16	

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

Tinglyste heftelser

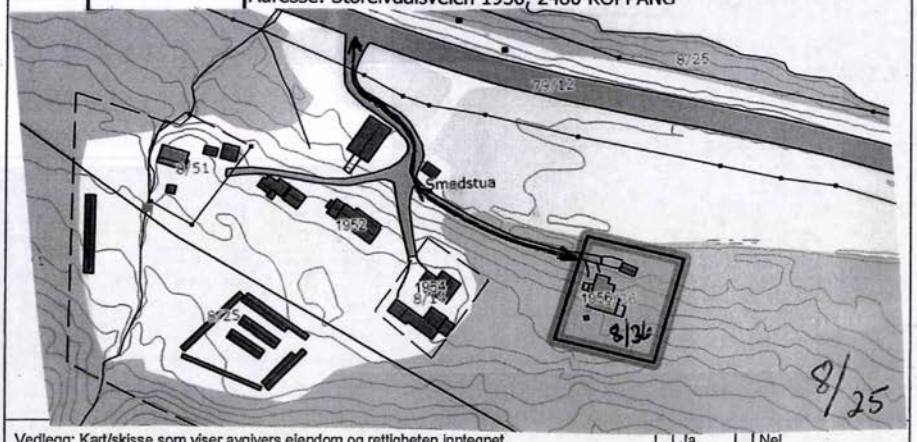
Punkt 4: Erklæringen gjelder veirett angitt med piler på kart.
Rettighetshaver plikter selv å utføre og betale for nødvendig vedlikehold, brøyting m.v

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 8	Bnr: 36	Fnr: 0	Snr: 0

Adresse: Storelvdalsveien 1956, 2480 KOPPANG



Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
10/4-16	Trond T. Løhken / Ola R. Løhken

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Tinglyste heftelser

HEDMARK
Nr. 04980-1958
LANDBRUKSSELSKAP
MOTTATT 8 DES. 1958

Nr. 859 a.
ENERGIT. SEM & STENERSEN A/S. OSLO
10-57.

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.
Dagboknr. 25 / 1959
Nord-Østerdal sorenskriverembete

Skylddelingsforretning

fredag, den 28-11 1958 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Forsete g.-nr. 8 br.-nr. 1 av skyld mark 37,88 i Stor-Elvdal herred. Forretningen er forlangt av Ola K. Furuseth

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Samtlige

Ved forretningen møtte:[3]) Ola K. Furuseth som selger og Ola Andersen som kjøper. Naboer var varslet, men møtte ikke.

Mennene valte til formann Kaarvard Grøndalen

Over de del er av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.[4]) *Areal:* Dyrket jord ca 30 dekar, naturlig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 40 dekar, annet areal 21 dekar. I alt 91 dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[5]) Parsel A. Smestua, grenser i syd mot Krokum gnr 7 bnr. 1, i vest mot hovedbølet, i nord mot hovedbølet, og i øst mot hovedbølet og Glomma.

---

1) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

2) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

3) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

4) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.) Er arealet under 2 dekar, må dette attesteres i forretningen.

5) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/25/16
Attesteringstidspunkt 2026-10-02 11:13

Den nye grense mot vest gaar ut fra et stort merket grensetre mot Kroken, den gaar rett i nordlig retning mellem nedlagte røser til det nordvestre hjørne, som er avmerket med oplagt stenrøs med grinpel, herfra gaar grensen rett i østlig retning, til ei oplagt stenrøs. Fra denne røs gaar grensen rett i sydlig retning som ender i grinpel ved Smestubekken. Fra dette punkt følger grensen Smestubekken til dens utløp i Glomma. Herfra er Glomma grense til Krokengrense. Inne i den beskrevne parsel, ligger eiendommen gnr 8 bnr 14 Rågsset Parsell B. er en tomt paa Forsett-seka Den omgis i sin helhet av hovedbølet. Parsellen er ut da stor (20 x 50 m.) Grensen er avmerket med grinpeler i alle sine hjørner

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Ja.
2. Få hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? Nei
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Ja

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/25/16
Attesteringstidspunkt 2026-10-02 11:13

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? Nei

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, *eller* hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? Nei

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Nei

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsæteretten av 26. juli 1821? Nei

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog ~~har vi samtykket i at av utmarken~~

~~kan nyttes i fellesskap av~~

~~idet vi har funnet videregående deling utjenlig.~~[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de fraskilte del er ble bestemt til 38 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 37,50

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord ca 200 dekar, naturlig eng og kulturbeite ca 50 dekar, produktiv skog ca 20000 dekar, annet areal ca 25000 dekar. I alt ca 45250 dekar.

De fraskilte del er er gitt bruksnavn.[2]) Smestua.

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjøperen

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Haavard Grøndalen skal besørge forretningen ~~levert~~ (sendt) til tinglysing.

Gisle Bjørnstad Håvard Grøndalen Helge Helgesen

1) Det som ikke passer strykes over.
2) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21.)

Går til Stor-Elvdal jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

Den fraskilte del er en gammel husmannsplass under Forsete. Kjøperen, Hrr. Ola Andersen, har brukt eiendommen i lang tid. Det er hus på eiendommen.
For å oppnå et selvstendig bruk, hadde det vert ønskelig med noe større arealer.
Fraskyldelingen anbefales.

Stor-Elvdal jordstyre den 1/12 19 58

Peder Myrbakken
formann.

sekretær

Går til Hedmark landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

den 19

formann.

fylkeslandbrukssjef.

De 1 fraskilte del har fått g.nr. 8 b.nr. 25.

Samuel Lundeng
fung.

[1]) Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

Tinglyste heftelser

Bl. nr. 727 b.
RICH. ANDVORD
ETABL. 1865
OSLO
1-55.

Dagboknr. 3277/1959 24/12.
Nord-Østerdal sorenskriverembete

Skjøte

Undertegnede Ola H.Furuseth. Forsete pr Opphus st.
i Stor-Elvdal født 27/5-1899. (Datum og årstall)
skjøter og overdrar herved til Ola Andersen.Smestua pr Opphus st.
i Stor-Elvdal født 30/10-1889. (Datum og årstall)
min/~~vår~~ eiendom Smestua
g.nr. 8 br.nr. 25 av skyld mk. 38 ører Stor-Elvdal herred[1])
~~matr.nr.~~ ~~til~~ ~~gate/vei~~ ~~i~~ [1])
for en kjøpesum stor kr. 5.000.- kronerfemtusen-
som er avgjort på omforenet måte Det følger med følgende rettigheter u.grn.8.brn.I. Forsete.

Særlige bestemmelser:
I. Seterrett på Forsett-setra for de kuer som vinterfødes på Smestua.
2. Havnerett for 2-to- kuer i heimeskogen.3. Rett til I-en- storvedfavn ved pr år etter utvisning.

den Forsete i Stor-Elvdal 21/12-1959. Ola H. Furuseth
(Utstederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at Ola H.Furuseth
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

1. Lovise Tjernmoen 2. Maria Arnegard.

(Attesten undertegnes enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, forliksmann, sakfører eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av annen ektefelle, forsåvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

.....den.....

Til vitterlighet:

1.....

2.....

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Tinglyste heftelser

1151
Dagboknr. 1145 1955. 9/6.
Nord-Østerdal sorenskriverembete

Nr. 41. a
EMERETT: SEM & SIEMENSEN A/S. OSLO
1-54.

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede fru Nikken Qvist, Gardermoen p.å. Ullensaker kommune. *født* 2/I- 1898. *(Datum og årstall)*

skjøter og overdrar herved til skogeier Ola H. Furuseth. Opphus st. Stor-Elvdal kommune. *født* 27/5-1899. *(Datum og årstall)*

~~m~~*om* fiskerett i Sökkunsjöene og andel i fiskebod g.nr. II br.nr. 30 *av skyld mk.* 0.01 *i* Stor-Elvdal *herred* [1])

matr.nr. ~~i~~ [1])

~~for~~ *r.* på följende betingelser:

som er avgjort på omforenet måte.

I. Nikken Qvist får en tomt ved Vesle-Sökkunsjöen på 3-tre-dekar hvor hun har rett til å oppföre en hytte med rett til brensel.

2. Hytten og tomten skal ikke fraskylddeles grn.8.brn.I. Furu-seth - Vestsiden og tilfaller Ola H. Furuseths datter Anne-Marie etter Nikken Qvists död.

3. Ola H. Furuseth påtar seg å kjöre fram hyttematerialene til tomten så snart det lar seg gjöre-dog ikke senere enn I5/I - I956.

4. Tömmeret til hytten skal Nikken Qvist ha uten vederlag, men andre omkostninger med oppförelsen av hytten er kjöperen uvedkommende.

5. Kjöperen betaler utgiftene til skylddeling, stemplet papir og

Tinglyste heftelser

tinglysning. Verdien av det ovennevnte tømmer og tomt settes til kr. 2.500.- totusenfemhundrdekroner.

6. Med hensyn til skylddelling gjelder samme bestemmelser som inne holdes i kontrakten av 2/2-1880 p.5.tinglyst 1.august 1883.

Opphus st. Stor-Elvdal den 19.mai 1955.

Nikken Qvist
(Utstederens underskrift)

Vi / ~~xxx~~bekrefter herved at fru Nikken Qvist
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Romsaas Håkonsen Ruth Rønningsand

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører fellseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erververvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Vi ~~jeg~~ samtykker herved i skjøtningen.

Kristen Qvist den 4. juni 1955

Til vitterlighet: Thomas Burchardt Ellen M. Burchardt

1. Ester Andersen

2. Hermod Kristiansen.

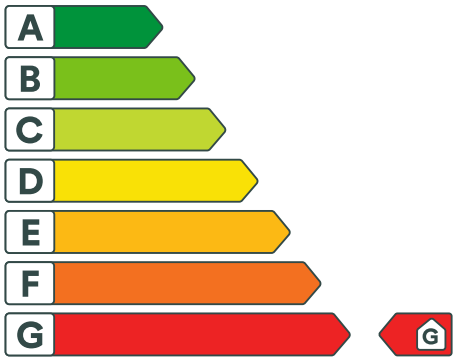
[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

enova

Energiattest



Adresse **Storelvdalsveien 1952, 2480 KOPPANG**	
Dato for energimerking **14.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-369333**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **194483236**
Gårdsnummer **8**	Bruksnummer **25**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1840**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **86,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **85,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **434,69**

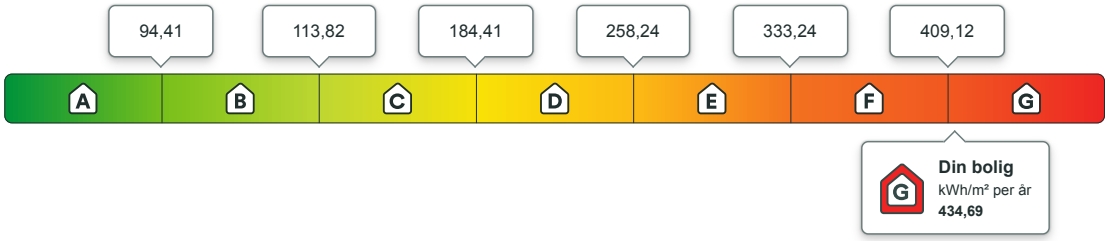
Storelvdalsveien 1952, 2480 KOPPANG

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
51 619,84	**607,29**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Storelvdalsveien 1952, 2480 KOPPANG

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Storelvdalsveien 1952, 2480 KOPPANG



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Notater

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Storelvdalsveien 1952, 2480 KOPPANG
Gnr 8, bnr 25, , i Stor-Elvdal kommune.
Oppdragsnr. 6014260326

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6014260326
Sist oppdatert 20.10.2026

Ida Frantzen Tollersrud
avdelingsleder/eiendomsmegler

Telefon: 482 52 960
E-post: ida.tollersrud@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet