



aktiv.

Jotvegen 33, 2430 JORDET

**Koselig tømmerhytte med
3 soverom og noe gjenstående
arbeider. Flott terrasse på 50m²
m/utepeis og laftet uthus/anneks.**



Eiendomsmegler

Inger Anne Stene

Mobil 924 08 140

E-post inger.anne.stene@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 190 000,-
Omkostn.: Kr 31 100,-
Total ink omk.: Kr 1 221 100,-
Selger: Helle Camilla Jørgensen
Marte Cecilie Jørgensen
Gitte Sabine Ensrud

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1998
BRA-i/BRA Total 70/77 kvm
Tomtstr.: 1154.8 m²
Gnr./bnr. Gnr. 46, bnr. 42
Oppdragsnr.: 1211250106

Ditt nye fristed?

Velkommen til Jotvegen 33!

En koselig tømmerhytte fra 1998 med noe gjenstående arbeider. Hytta har en praktisk planløsning på én flate med stue, kjøkken, 3 soverom og badrom. Stuen har mønet himling og både peisinnstans og varmepumpe. Utenfor hytta er det en stor og flott terrasse på ca. 50m² med utepeis og adkomst til et laftet uthus/anneks på 7m².

Eiendommen ligger vakkert til helt sør for innsjøen Engeren, og har dermed enkel tilgang til både naturopplevelser og vannaktiviteter. Området byr på flotte turmuligheter, både sommer og vinter, med stier og løyper for fotturer og langrenn. Området har også gode muligheter for jakt og fiske. Ideelt for deg som søker en kombinasjon av ro, naturskjønnhet og tilgang til et aktivt friluftsliv. Kun ca. 25 min med bil til Trysilfjellet og Innbygda.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Nabolagsprofil	65
Budskjema	73

Om eiendommen

Beliggenhet

Eiendommen ligger vakkert til helt sør for innsjøen Engeren, og har dermed enkel tilgang til både naturopplevelser og vannaktiviteter. Engeren er kjent for sitt klare vann og fredelige omgivelser, perfekt for bading, kano- og kajakkture, eller bare nyte stillheten ved vannkanten. Innsjøen byr også på gode fiskemuligheter for både hobbyfiskeren og den erfarne sportsfiskeren.

Eiendommen ligger i et vakkert landskap med skog, innsjøer og fjell, ideelt for friluftsliv og naturopplevelser. Området byr på flotte turmuligheter, både sommer og vinter, med stier og løyper for fotturer og langrenn. Området har også gode muligheter for jakt og fiske. Dette området er ideelt for de som søker en kombinasjon av ro, naturskjønnhet og tilgang til et aktivt friluftsliv.

Fra eiendommen er det ca. 13,8 km til nærmeste matbutikk som er Joker Jordet og ca. 25 minutter med bil til Innbygda som er sentrum i Trysil. Her finner du et godt utvalg av byfasiliteter som butikker, kaféer og restauranter m.m.

FRITIDSAKTIVITETER

Langrenn og alpint:

Fra eiendommen er det ca. 445 meter til nærmeste oppkjørte langrennsløype. Det er kun ca. 25 minutter med bil til Trysilfjellet som er kjent for sitt omfattende skianlegg som tilbyr både langrennsløyper og alpinskråninger. Om vinteren kan du nyte preparerte løyper og flotte snøforhold.

Toppturer og fotturer:

Om sommeren er området ideelt for toppturer og fotturer, med mange merkede stier som gir fantastisk utsikt over landskapet.

Frisbeegolf:

I Jordet finner du en frisbeegolfbane med 9 hull, perfekt for en sosial aktivitet med venner og familie.

Fiske:

Trysil er kjent for sitt rike fiskeliv. Med et fiskekort kan du fiske i over 120 elver og vann, inkludert Trysilelva og Ljøra, hvor du kan prøve lykken med harr, ørret og stor gjedde.

Kanoturer:

I tillegg til innsjøen Engeren som ligger like ved eiendommen er det også kort vei til Trysilelva. En kanotur på Trysilelva gir deg muligheten til å utforske elven fra et annet perspektiv og nyte den vakre naturen langs bredden.

Klatrepark Høyt & Lavt Trysil:

Denne klatreparken tilbyr 9 forskjellige baner i varierende vanskelighetsgrad, fra enkle til utfordrende løyper. En flott aktivitet for både barn og voksne.

Rafting og juving:

For de som søker spenning, tilbyr Trysil rafting i Trysilelva med utfordrende stryk og vakre omgivelser. Juving ved Røafallene gir en spektakulær naturopplevelse med mulighet for høye hopp og å skli ned fossefall.

Tur med geit eller lama:

For en unik opplevelse kan du gå på tur med geiter eller lamaer, en aktivitet som passer for både barn og voksne.

Jordet samfunnshus:

Dette er et samlingspunkt for lokalsamfunnet, hvor det arrangeres ulike aktiviteter og arrangementer gjennom året, som julemarked og revy.

Med sin varierte natur og brede spekter av aktiviteter, er Jordet og Trysil et ideelt sted for både avslapning og eventyr, uansett årstid!

Om fritidsboligen

Arealer totalt

BRA - i: 70 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 77 m²

TBA: 50 m²

Fritidsbolig

1. etasje

BRA-i: 70 m²

Beskrivelse: Gang, bad, 3 soverom, kjøkken og stue.

TBA: 50 m²

Beskrivelse: Terrasser.

Uthus/anneks

1. etasje

BRA-e: 7 m²

Beskrivelse: Bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Arealbegreper:

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

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

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

GUA (gulvareal) - Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav himlingshøyde).

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

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

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 154,8m². Tomten er opparbeidet med gruset oppstillingsplass.

Forøvrig naturtomt med stedets vegetasjon. Eiendommen oppleves å ha gode lys og solforhold.

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

Bygningssakkyndig

Syversrud Takst AS;

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fritidsboligen er oppført med ringmur av lettklinkerblokker, utvendig pusset og støpt plate på mark. Yttervegger av tømmer. Etasjeskille med stubbloftkonstruksjon over rom under terreng. Saltak takkonstruksjon i tre tekket med pappshingel. Pipebeslag. Renner og nedløpsrør av metall. Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Det er etablert et laftet uthus/anneks. Antatt fundamentert på støpte søyler. Yttervegger av tømmer nedre del med stående bord. Saltak takkonstruksjon tekket med pappshingel. Malte vindskier og isbord med beslag. Renner og nedløpsrør av metall. Ytterdør i tre med glassfelt. Innvendig gulv med beleg, tømmervegger og himling med trepanel. Innlagt lys og strøm. Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 21.03.2025, utført av Vegard Syversrud.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

* Rom under terreng: Det registreres åpning i veggkonstruksjon og i stubbloft.

Isolasjon fritt eksponert. Det registreres muselort og museganger i isolasjon. Vegg mangler kledning.

* Balkong, terrasse, platting: Fundamenter er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes. Stedvis noe skjevheter. Deler av terrasse var snødekt på befaringsdagen, og ikke tilgjengelig for kontroll. Rekkverk med vedlikeholdsbehov. Det er etablert en åpen peis, peis med behov for utbedringer.

* Takkonstruksjon: Det registreres manglende arbeid ved takkonstuksjoen. Det mangler gessimbord på en side. Selve takkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

* Etasjeskille og gulv på grunn: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik innenfor 2 meter på mellom 10 og 15 mm. Utettheter ved stubbloftplater må utbedres. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som

dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

* Ildsted/Skorstein: Det registreres sprekker/ riss i pipa. Det mangler takstige på tak. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

* Kjøkken: Oppsummering av overflater og innredning: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Over og underskap. Lys under overskap. Fliser i benkerygg. Laminerte benkeplater. Kompositt kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og avstengning for oppvaskmaskin. Platetopp og stekeovn. Plass for oppvaskmaskin. Kjøkkenet er ikke ferdigstilt. Mangler tilkobling/strømtilførsel til platetopp. Mangler flisfuger og arbeid ved overgang/ avslutninger. Høyskap med stekeovn er ikke tilpasset kjøkkenet.

* Kjøkken: Oppsummering av avtrekk: Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

* Avløpsrør: Det registreres ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Avløpsrør mangler festeklammer. Avløpsrør i rom under terreng festet med teip. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsledninger. Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

* Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger. Det registreres noe ufagmessige løsninger ved vannledninger. Rørstrekk i rom under terreng er uisolerte og utsatt for frost. Det registreres irr på rør og koblinger. Det er opplyst at vannet fryser og at varmekabel må benyttes, sannsynlig at vannledning ikke ligger langt nok ned i bakken. Generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

* Varmesentral: Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Service på luft-til-luftvarmepumpen hvert annet til hvert tredje år. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. Varmepumpe tilkoblet skjøteledning.

* Ventilasjon: Boenheten mangler ventilerings (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringsen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

* Øvrig: Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

* Vinduer og dører: Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk. Omramming rundt vinduer og dører innvendig mangler. Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens.

* Utstyr på tak: Det er etablert taktekking med ru overflate og takvinkelen er under 27

grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger. Det er krav til stige for adkomst for feier. Det er ikke etablert noen takstige.

* Elektrisk: Det finnes ikke noen kursfortegnelse. Det registreres dårlig innfesting på elektrisk utstyr. Det registreres ufagmessige løsninger på det elektriske anlegget. Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. Det gjenstår arbeid på det elektriske anlegget. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

* Varmtvannsbereider: Det er etablert en gassbereider. Avløp fra bereider er ikke ført ut over tak men avsluttet over himling på badet.

* Våtrom: Bad/vaskerom: Belegg på gulv. Vegger med tømmer. Himling med trepanel. Downlights. Oppvarming med panelovn. Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte under dørblad. På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Tømmervegger. Det er uegnede materialer i våtsonen. Det er ikke oppbrett på gulv ved døråpning eller ved baderomsinnredningen. Gulv er flatt med stedvis motfall. Ved vannlekkasje vil lekkasjevann kunne renne ut gjennom døråpning. Sluk under dusjkabinett, ingen synlig gulvbelegg under klemring. Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

* Øvrig: Innvendige overflater: Overflate gulv har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det registreres mye gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger.

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

Innhold

Fritidseiendommen er bebygd med en koselig tømmerhytte fra 1998 og et laftet uthus/anneks.

Hytta har en praktisk planløsning på én flate og inneholder:

1. etasje: Entré, kjøkken, stue, 3 soverom og baderom.

Det er også tiltenkt hems, men denne er ikke ferdigstilt og mangler adkomst.

Utenfor hytta er det en stor terrasse på ca. 50m² med utepeis og adkomst til et uthus/anneks på 7m².

Standard

For beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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

Parkering

Biloppstillingsplasser på tomten.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med usikker radonaktivitet. Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Diverse

Iht. opplysninger fra Elvia AS er det ikke foretatt noen besiktigelse av det elektriske anlegget. Historisk sett har boliger/fritidsboliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år.

Feiing er ikke utført. Tilsyn ble sist gang utført den 13.05.2024. Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved:

1. Slukkeutstyr er ikke kontrollert og vedlikeholdt ihht. intervall. Skum service hvert 5 år. Pulver service hvert 10 år.
2. Sprukket/skadet skorstein må utbedres/skiftes. Sprekker/setningsskader innvendig i skorsteinen.

Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Det er ikke montert takstige. Krav om takstige og eventuelt feieplattform (for skorsteiner høyere enn 120 cm) gjelder også for hytter/fritidseiendommer. Takstige skal enten være fastmontert eller det benyttes løs stige som hektes i fastmonterte krokar. Flere kommuner har unntak fra kravet om takstige, eller kan vurdere unntak fra

kravet, i de tilfeller bygningene har torvtak alternativt shingel-/papptekking med takhelling på 22 grader eller mindre. Felles for begge er at gesimshøyde (avstand fra bakke til tak) ikke er høyere enn 3,5 m. Kjøper overtar ansvaret for ovennevnte.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Montert luft-til-luft varmepumpe fra 2004 i stuen. Vedfyring med peisinnsats i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner.

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 190 000,-

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 3 221,25,- for 2025.

For 2025 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- * Slamavskiller hytte (0-3 m3): Kr. 431,25,-
- * Renovasjon (hytte/fritid kategori 2): Kr. 1 235,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 1 555,-

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

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

I tillegg påløper avgifter til Engerneset hyttegrende hytteforening som følger:
Brøyteavgift kr 4.000,- per år.
Medlemskontingent for hytteforeningen kr 800,-
Hytta er tilknyttet vann via felles pumpehus som deles på 6 eiere. Utgifter for per år for service, varme og vedlikehold er på mellom kr 2.500,- til kr 4.000,- per år.
Velforeningen har møte 1 gang i året. Kontakt megler for å få tilsendt siste referat.

Formuesverdi

Kr 302 408,- per 31.12.2023.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 46, bruksnummer 42 i Trysil kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste rettigheter (dokument) vil følge med eiendommen:

* Bestemmelse om veg, tinglyst den 30.01.1998, dagboknummer 535. Rettighet hefter i: Gnr. 46, bnr. 1 og 17 i Trysil kommune. Bestemmelse om parkering. Med flere bestemmelser. Bestemmelse om vannrett.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen. Det foreligger godkjent søknad om oppføring av laftet hytte, samt byggetillatelse fra Trysil kommune fra 1998 (ansvarlig søker er Furuseth Entreprenør AS). Iht. matrikkelrapport mottatt av Trysil kommune er hytta registrert som tatt i bruk 30/10-1998.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Terrassen fremkommer ikke av tegningene, ellers synes innholdet i disse å være i samsvar med dagens bruk.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei. Det er tinglyst avtale om veirett. Det må påregnes kostnader til brøyting og vedlikehold av veien.

Eiendommen er tilknyttet privat felles vannverk for hytteområde. Vanninntak og hovedstoppekran plassert i rom under terreng. Privat avløpsanlegg. Eierne opplyser om utvendig kum bak stabbur. Ifølge tegninger er infiltrasjonsanlegg etablert ca. 2000.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Hytteområd. Eidet Gård, HB8752 og HB8753" fra 2006. Reguleringsformål for eiendommen er fritidsbebyggelse.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Trysil kommune 2014-2025, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende fritidsbebyggelse (områdenavn: HB8753).

Det gjøres oppmerksom på at det er flere ubebygde fritidseiendommer i området hvor det må forventes utbygging.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

29 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

31 100 (Omkostninger totalt)

47 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

49 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 221 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 237 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 239 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglervederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 10.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 18.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger (kr 12.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

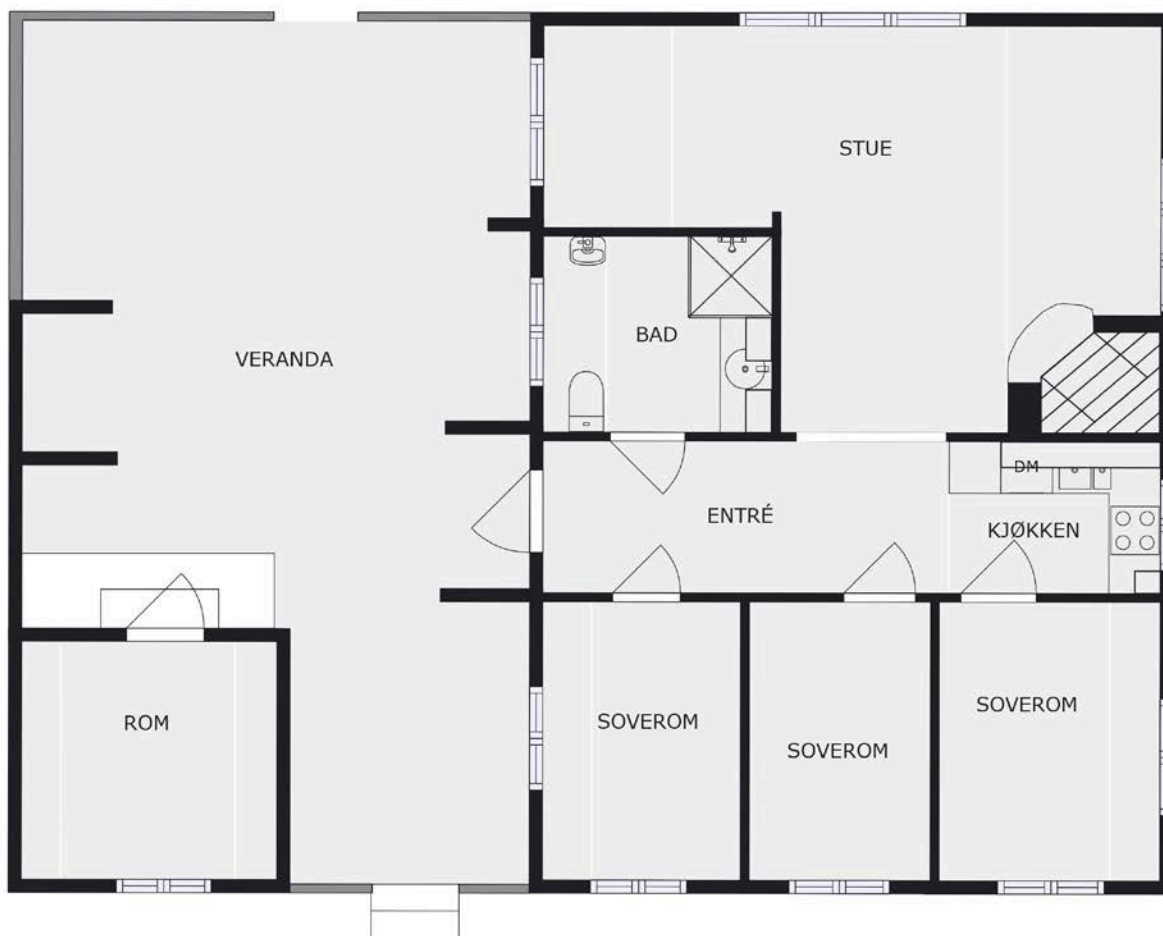
Inger Anne Stene
Eiendomsmegler
inger.anne.stene@aktiv.no
Tlf: 924 08 140

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

Salgsoppgavedato

20.04.2025

Velkommen til hytta

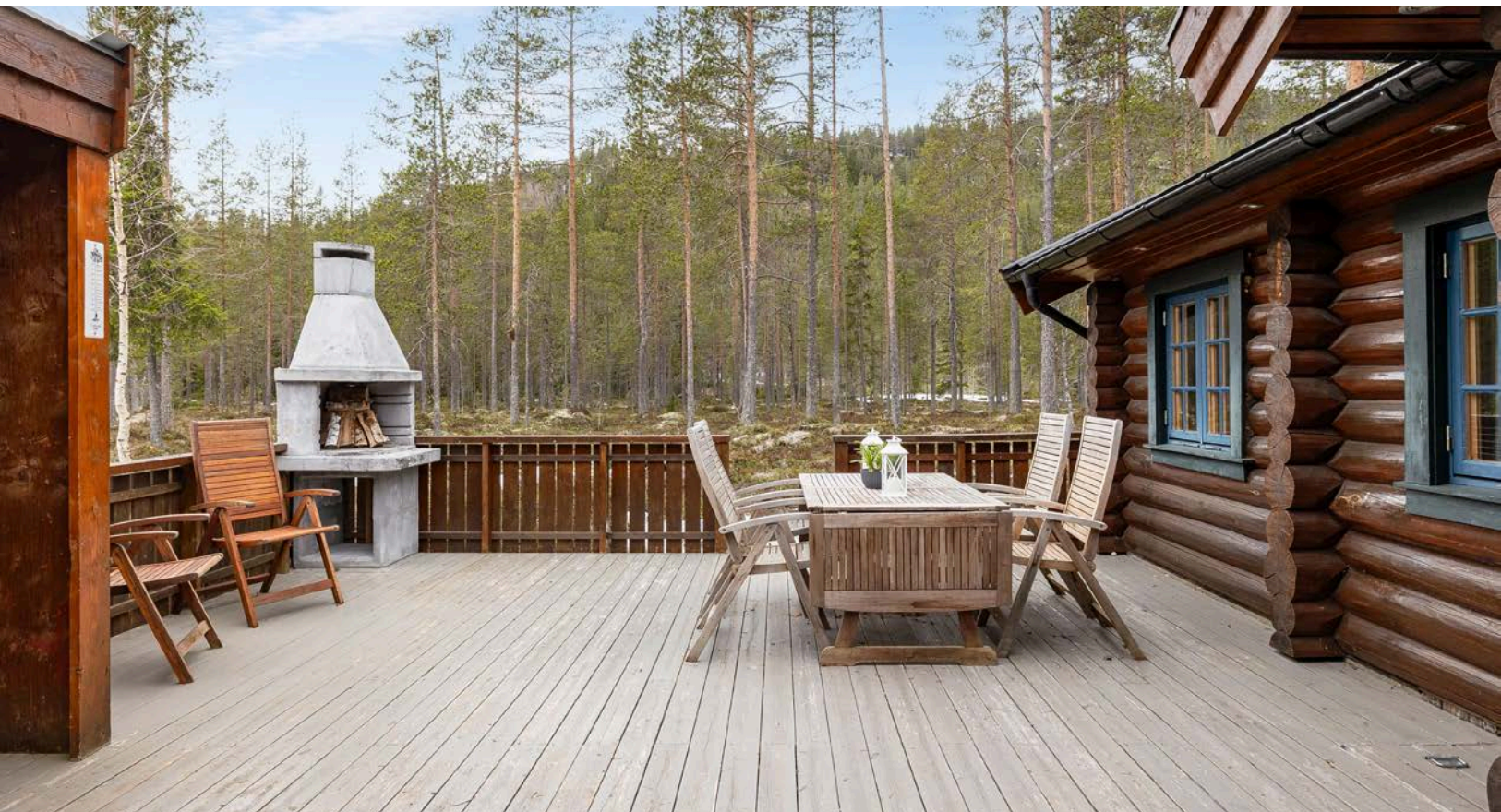


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



En koselig tømmerhytte fra 1998 med noe gjenstående arbeider. Eiendommen ligger fint til helt sør for innsjøen Engeren, og har dermed enkel tilgang til både naturopplevelser og vannaktiviteter.



Ved adkomst og utenfor hytta er det en stor og flott terrasse på ca. 50m² med utepeis og adkomst til et laftet uthus/anneks på 7m².



Terrassen som ble bygd i ca. 2010 har terrassebord på gulv og god plass til ulike sittegrupper. I hjørnet er det en koselig utepeis som bidrar til ekstra hygge.



Flott hytte med yttervegger av norsk tømmer og tak tekket med pappshingel. Du ønskes velkommen inn via et overbygget inngangsparti som er en del av terrassen.



Når du entrer hytta kommer du inn i en hyggelig gang som fungerer som et knutepunkt. Her gjenstår listing og noe utbedringer ved planlagt skap langs vegg.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i hytta, og er et stort og fint rom for både avkobling og hygge.



Stuen har vinduer mot tre ulike himmelretninger og mønet himling som sørger for en god og luftig romfølelse.



Det er montert luft-til-luft varmepumpe som gir mulighet for en god og jevn varme på vinterstid.



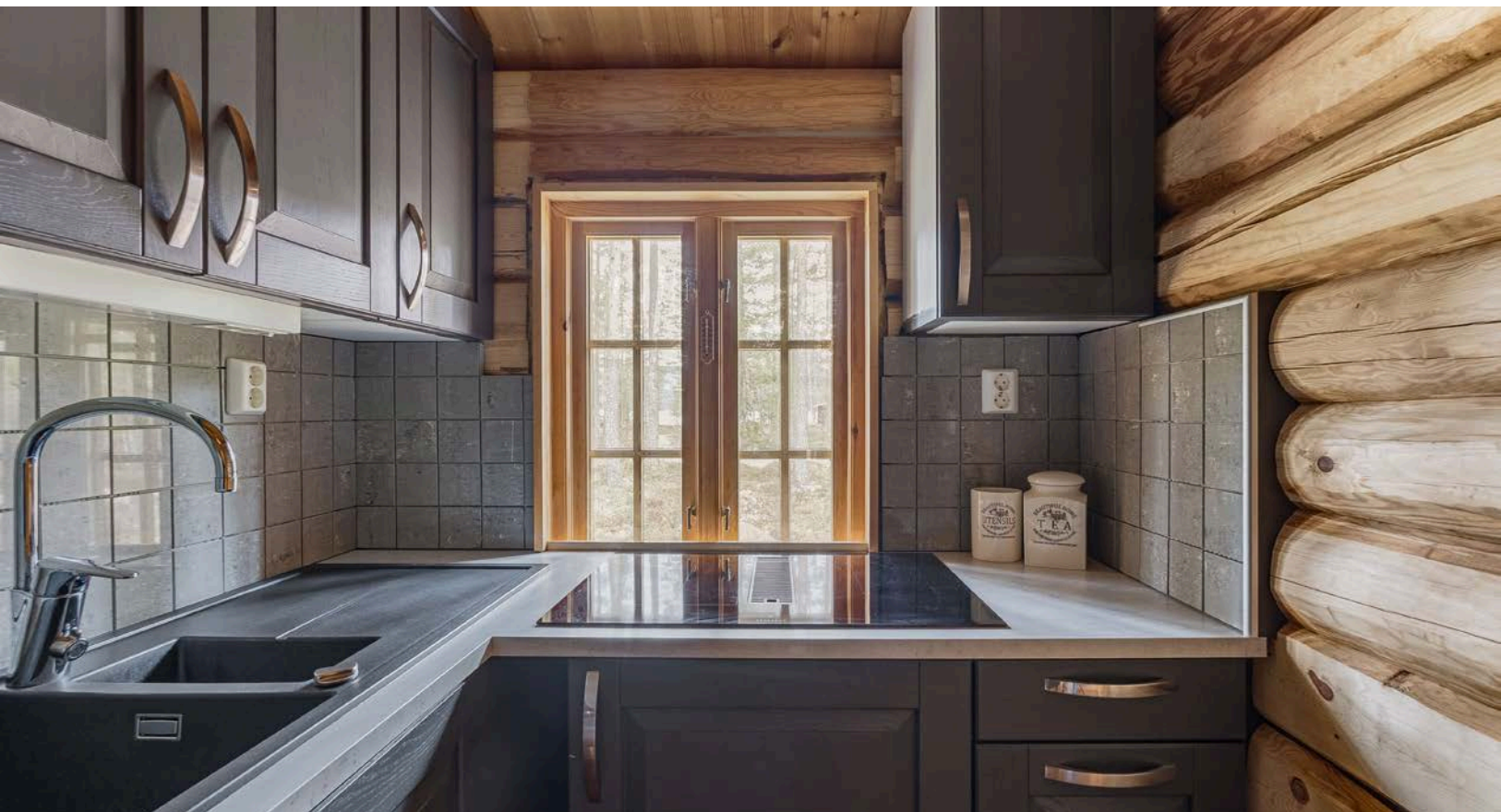
I hjørnet av stuen er det en koselig peis med peisinnatts som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge.



Stuen har lune tregulv, overflater av tømmer og mønet himling med synlige rundstokker. Det gjenstår listing rundt vinduer i stue.



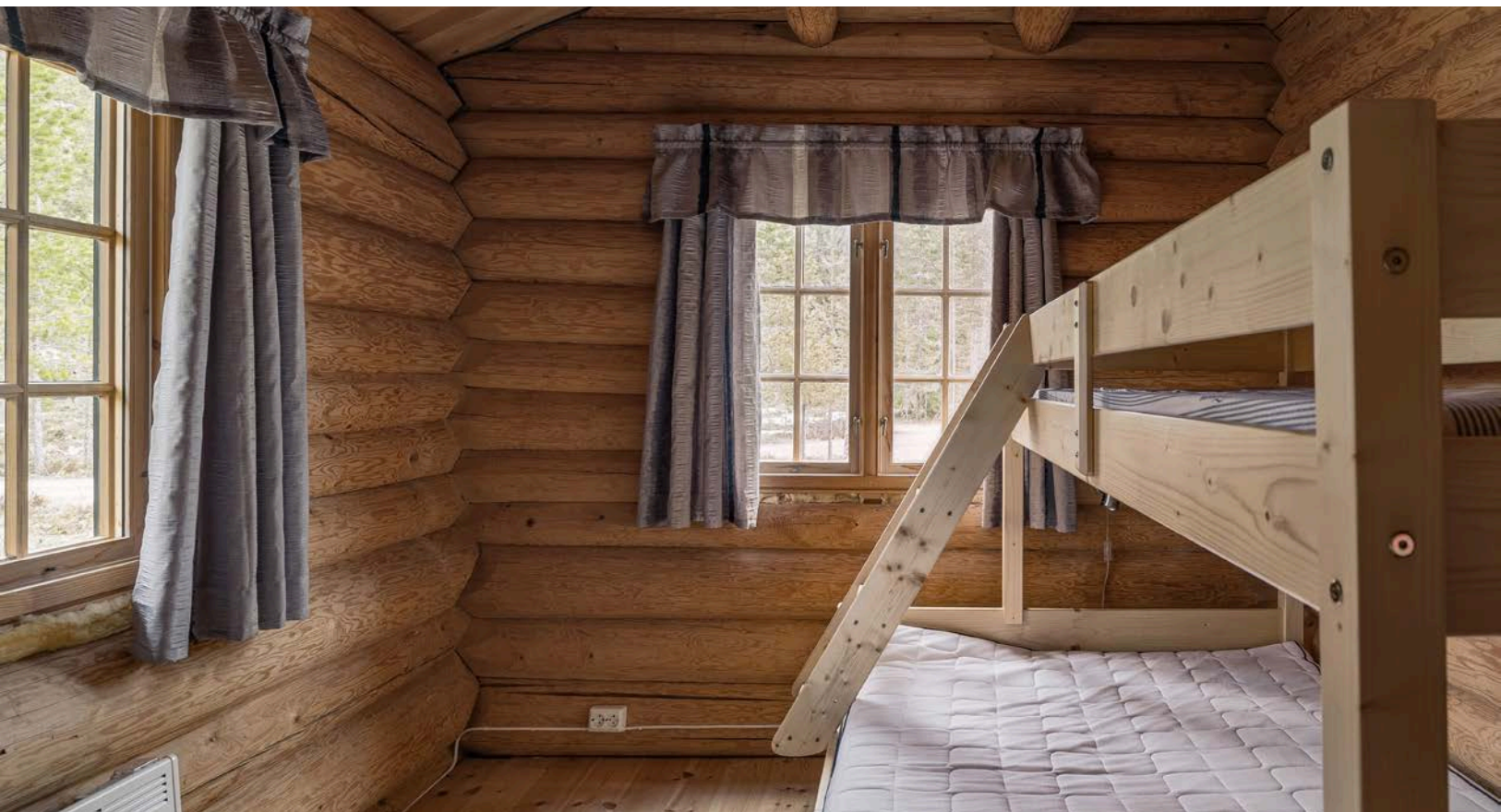
Kjøkkenet ligger i naturlig tilknytning til stuen og har noe gjenstående arbeider. Det mangler bla. kontakt til komfyren, samt fuge i fliser og lister. Påbegynt høvling av vegg for montering av skap..



Kjøkkeninnredningen har grå profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt servant og fliser i benkeryggen. Det må påregnes arbeid for å ferdigstille kjøkkenet.



Hytta inneholder totalt tre koselige soverom. Soverom 1 er i dag innredet med en stor dobbeltseng.



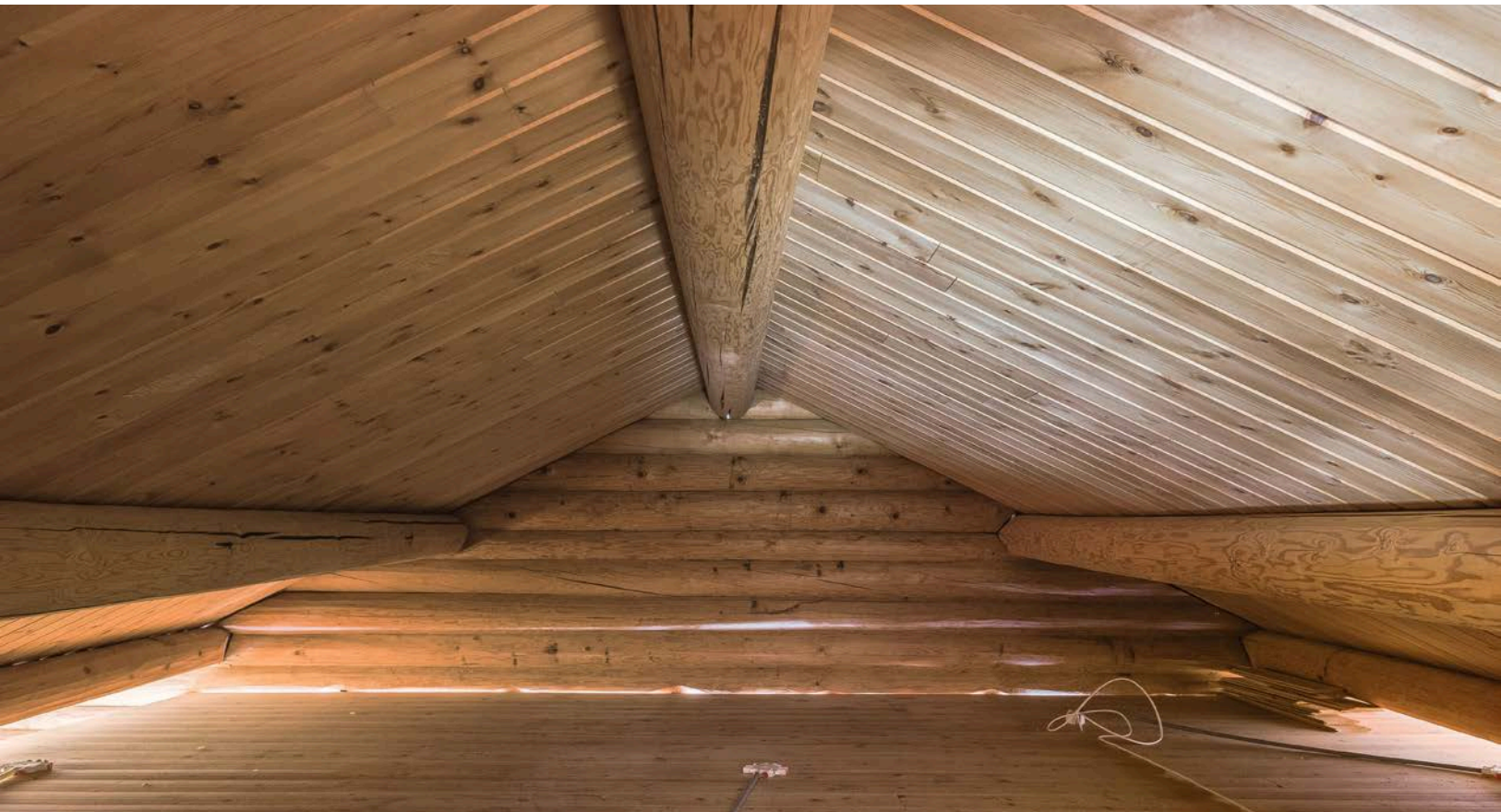
Soverom 2 har i likhet med soverom 1 vinduer mot to ulike himmelretninger. Soverommet er i dag innredet med en familiekøye med 3 sengeplasser.



Soverom 3 er et litt mindre rom som i likhet med soverom 2 er innredet med en familiekøye og 3 sengeplasser.



Baderommet har belegg på gulv, overflater av tømmer og trepanel i himlingen med nedfelte downlights. Rommet er utstyrt med innredning med servant, dusjkabinett, gulvstående toalett, bidé og opplegg for vaskemaskin.



Det er også tiltenkt hems, men denne er ikke ferdigstilt og mangler adkomst. Hemsrom har åpning mot stue.



Fra terrassen har du adgang til et laftet anneks/uthus på 7m².



Anneks/uthus med belegg på gulv, tømmervegger og himling med trepanel. Det er innlagt lys og strøm.



Eiendommen ligger i et lunt landskap med skog, innsjøer og fjell, ideelt for friluftsliv og naturopplevelser. Området byr på flotte turmuligheter, både sommer og vinter, med stier og løyper for fotturer og langrenn.



Området har også gode muligheter for jakt og fiske. Dette området er ideelt for de som søker en kombinasjon av ro, naturskjønnhet og tilgang til et aktivt friluftsliv.



Eiendommen ligger vakkert til helt sør for innsjøen Engeren, og har dermed enkel tilgang til både naturopplevelser og vannaktiviteter.



Engeren er kjent for sitt klare vann og fredelige omgivelser, perfekt for bading, kano- og kajakkture, eller bare nyte stillheten ved vannkanten. Innsjøen byr også på gode fiskemuligheter for både hobbyfiskeren og den erfarne sportsfiskeren.

Vedlegg

Jotvegen 33

2430 JORDET

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1998

BRA: 70 m²

BRA-i: 70 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

12

TG-3

6

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/29041>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører

Oppsummering

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

Omramming rundt vinduer og dører innvendig mangler.

Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens.

Anbefalte tiltak

Omramming rundt vinduer og dører må etableres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert taktekkning med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.

Det er krav til stige for adkomst for feier.

Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Elektrisk

Oppsummering

Det finnes ikke noen kursfortegnelse. Det registreres dårlig innfesting på elektrisk utstyr.

Det registreres ufagmessige løsninger på det elektriske anlegget.

Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. Det gjenstår arbeid på det elektriske anlegget.

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

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er etablert en gassbereder.

Avløp fra bereder er ikke ført ut over tak men avsluttet over himling på badet.

Anbefalte tiltak

Avgassrør til bereder er ikke avsluttet over tak. Fare for liv og helse.

Utbedringskostnader: 10 000 – 50 000

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering

Belegg på gulv. Vegger med tømmer. Himling med trepanel. Downlights. Oppvarming med panelovn. Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte under dørbled.

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Tømmervegger.

Det er uegnede materialer i våtsonen. Det er ikke oppbrett på gulv ved døråpning eller ved baderomsinnredningen. Gulv er flatt med stedvis motfall. Ved vannlekkasje vil lekkasjevann kunne renne ut gjennom døråpning. Sluk under dusjkabinett, ingen synlig gulvbelegg under klemring.

Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav

Anbefalte tiltak

Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone og sluk dokumenteres.

Våtrommet virker med dette avvirket men ved eventuelle lekkasjer er det fare for skader på tilstøtende rom.

Utbedringskostnader: 50 000 – 150 000

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Overflate gulv har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det registreres mye gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes en god del arbeid for å ferdigstille innvendige overflater.

Utbedringskostnader: 50 000 – 150 000

Bygningsdeler med TG2

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres åpning i veggkonstruksjon og i stubbloft. Isolasjon fritt eksponert.

Det registreres muselort og museganger i isolasjon. Vegg mangler kledning.

Anbefalte tiltak

Utettheter i konstruksjonen må tettes. Konstruksjonen må sikres mot skadedyr.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Fundamenter er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes. Stedvis noe skjevheter.

Deler av terrasse var snødekt på befaringsdagen, og ikke tilgjengelig for kontroll.

Rekkverk med vedlikeholdsbehov. Det er etablert en åpen peis, peis med behov for utbedringer.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres manglende arbeid ved takkonstruksjoen. Det mangler gessimsbord på en side.

Selve takkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Utbedring av overnevnte forhold må påregnes. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik innenfor 2 meter på mellom 10 og 15 mm.

Utettheter ved stubbloftplater må utbedres.

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres sprekker/ riss i pipa.

Det mangler takstige på tak.

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

Anbefalte tiltak

Utbedring av rapport fra brann og feievesen anbefales.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Over og underskap. Lys under overskap. Fliser i benkerygg. Laminerte benkeplater. Kompositt kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og avstengning for oppvaskmaskin. Platetopp og stekeovn. Plass for oppvaskmaskin.

Kjøkkenet er ikke ferdigstilt. Mangler tilkobling/strømtilførsel til platetopp. Mangler flisfuger og arbeid ved overgang/ avslutninger. Høyskap med stekeovn er ikke tilpasset kjøkkenet.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det må påregnes arbeid for å ferdigstille kjøkkenet.

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

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen med avtrekk ført ut mot fri anbefales etablert.

Opplyst at deler til mekanisk avtrekk for platetoppen følger med.

Avløpsrør

Oppsummering

Det registreres ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Avløpsrør mangler festeklammer. Avløpsrør i rom under terreng festet med teip.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsledninger.

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

Avløpsrør i rom under terreng må festes tilstrekkelig. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vannledninger

Oppsummering

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger.

Det registreres noe ufagmessige løsninger ved vannledninger.

Rørstrekk i rom under terreng er uisolerte og utsatt for frost. Det registreres irr på rør og koblinger.

Det er opplyst at vannet fryser og at varmekabel må benyttes, sannsynlig at vannledning ikke ligger langt nok ned i bakken.

Generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

Opplyst at nabo slår på varmekabel når vannet fryser via bryter på terrasse. Ingen opplysninger om avtaler rundt dette. Anbefaler ytterligere undersøkelser vedrørende varmekabel i vannrør og vannledninger. Det er begrenset informasjon om vannledninger i bakken.

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Varmesentral

Oppsummering

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Service på luft-til-luftvarmepumpen hvert annet til hvert tredje år.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Varmepumpe tilkoblet skjøteledning.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres kontrollert avrenning fra varmepumpe for å sikre at kondensvannet ledes bort effektivt fra varmepumpen/grunnmur.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Tilfredsstillende el tilkobling av pumpe må etableres.

Ventilasjon

Oppsummering

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

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

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

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

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Øvrig: Radon

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Bygningsdeler med TG-IU

Drenering

Oppsummering

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drensledning.

Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av terrengforhold anbefales når forholdene gjør det mulig.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur med fall på (1:50). Taknedløp før føres kontrollert vekk fra grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Røykvarsler og brannslukningsapparat eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.3.2025

Rapportdato
30.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Odd Erik Jørgensen (død)**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Marte Cecilie Jørgensen**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Informasjon om boligen

Adresse: **Jotvegen 33, 2430 Jordet**
Kommunenr: **3421** Gårdsnr: **46** Bruksnr: **42** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1998** - Kilde: Eiendomsverdi.no
Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført med ringmur av lettklinkerblokker, utvendig pusset og støpt plate på mark. Yttervegger av tømmer. Etasjeskille med stubblokftkonstruksjon over rom under terreng. Saltak takkonstruksjon i tre tekket med pappshingel. Pipebeslag. Renner og nedløpsrør av metall. Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

TOMT

Selveier naturtomt på ca. 1 155 m². Tomtestørrelsen må verifiseres. Eiendommen har gode lys og solforhold. Gruset oppstillingsplass. Privat avløpsanlegg. Privat felles vannforsyning.

PARKERING

Parkering på oppstillingsplass.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Peisovn etablert i stue 1. etasje. Panelovner. Varmepumpe i stue.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskeren Byggforvaltning av februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk.

Betraktningene er generelle og angir gjennomsnittlig normal brukstid basert på et begrenset grunnlag og må derfor brukes kritisk.

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

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

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

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

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Fritidsbolig	70	70	0	0	50
Uthus/anneks	7	0	7	0	0
Totalt m²	77	70	7	0	50

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	70	70	0	0	50
Totalt m²	70	70	0	0	50

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	70	70	0	Gang, bad, 3 soverom, kjøkken og stue.	
Totalt m²	70	70	0		

Bygning: Uthus/anneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	7	0	7	0	0
Totalt m²	7	0	7	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	7	0	7		Bod
Totalt m²	7	0	7		

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av drenering

TG-IU

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drensledning.

Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av terrengforhold anbefales når forholdene gjør det mulig.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur med fall på (1:50). Taknedløp før føres kontrollert vekk fra grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur

Ringmur, Plate på mark

Ringmur av lettklinkerblokker. Utvendig pusset.

Det registreres lufteluker i ringmur, tilknyttet rom under terreng.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygning og på bakgrunn av det vurderes grunnforholdene å være stabile.

Visuell undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader på utsiden av plate på mark.

6.3 Rom under terreng



Åpen veggkonstruksjon, isolasjon fritt eksponert.



Viser åpninger i stubbloft.

Type rom under terreng

Annet

Det er etablert et rom med tekniske installasjoner. Adkomst via luke i terrassegulv. Lufteluker i vegg.

Sandgulv med sluk, en åpen vegg med bindingsverk og isolasjon resterende vegger med lettklinkerblokker. Himling med asfaltplater. Installasjoner med vanninntak og avløpsrør.

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det registreres åpning i veggkonstruksjon og i stubbloft. Isolasjon fritt eksponert.

Det registreres muselort og museganger i isolasjon. Vegg mangler kledning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utettheter i konstruksjonen må tettes. Konstruksjonen må sikres mot skadedyr.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Viser terrasse.

Type

Terrasse

Gulv bestående av terrassebord. Rekkverk med stående bord og toppbord. Adkomst fra gang og terreng.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Opplyst at terrasse ble etablert ca 2010.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Nei

Er det krav til rekkverk?

Nei

Er balkong / terrassen tekket?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-2**

Fundamenter er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes. Stedvis noe skjevheter.

Deler av terrasse var snødekt på befaringsdagen, og ikke tilgjengelig for kontroll.

Rekkverk med vedlikeholdsbehov. Det er etablert en åpen peis, peis med behov for utbedringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

6.5 Vinduer og dører



Det registreres misfarging på innvendige karmner og foringer, trolig pga. kondens.



Det registreres manglende omramming rundt vinduer.

Beskrivelse

Ytterdør/ staldør i tre fra byggeår. Innvendige dører i tre med 3 speil.

Vinduer i tre med 1+1 glass. Vinduer med malte vannbrett.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmner, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører**TG-3**

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

Omramming rundt vinduer og dører innvendig mangler.

Det registreres misfarging på innvendige karmner og foringer, trolig pga. kondens.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Omramming rundt vinduer og dører må etableres.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000**



Det registreres manglende omramming rundt dører.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Tømmer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	
Laftekonstruksjonen bør kontrolleres av fagmann	

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Takrenner, nedløp og beslag av metall. Enkelte nedløpsrør med drenerør.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner opplyst skiftet sammen med tekking ca. 2021.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp**TG-1**

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

6.8 Takkonstruksjon



Det gjenstår arbeid ved takkonstruksjonen.

Takkonstruksjon

Saltak

Saltakskonstruksjon av åser og sperrer. Påvist lufting ved raft, med netting.

Lukket og kledd takkonstruksjon.

Inspisert fra

På tak

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

Nei

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

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

Det registreres manglende arbeid ved takkonstruksjonen. Det mangler gessimsbord på en side.

Selve takkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av overnevnte forhold må påregnes. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.9 Takteking



Viser takteking. Deler av taket var snødekt og er ikke kontrollert.

Type teking

Pappshingel

Saltak takkonstruksjon tekket med pappahingel. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag.

Inspisert fra

På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Opplyst ny teking ca 2021.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

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

Nei

Oppsummering av takteking**TG-1**

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er etablert taktekking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.	
Det er krav til stige for adkomst for feier.	
Det er ikke etablert noen takstige.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Oppforet tregulv på betongdekke
Plate på mark (støpt betong mot grunn).	
1. Etasje med stubbloftkonstruksjon ved rom under terreng.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik innenfor 2 meter på mellom 10 og 15 mm.	
Utettheter ved stubbloftplater må utbedres.	
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.	

6.12 Ildsted/Skorstein



Viser pipe over tak.



Viser ildsted montert i stue.

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom elementpipe – er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Det registreres sprekker/ riss i pipa.

Det mangler takstige på tak.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av rapport fra brann og feievesen anbefales.



Viser sotluke.

6.13 Kjøkken



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.



Høyskap er ikke tilpasset kjøkkenet.

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Over og underskap. Lys under overskap. Fliser i benkerygg. Laminerte benkeplater. Kompositt kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og avstengning for oppvaskmaskin. Platetopp og stekeovn. Plass for oppvaskmaskin.

Kjøkkenet er ikke ferdigstilt. Mangler tilkobling/strømtilførsel til platetopp. Mangler flisfuger og arbeid ved overgang/ avslutninger. Høyskap med stekeovn er ikke tilpasset kjøkkenet.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det må påregnes arbeid for å ferdigstille kjøkkenet.

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

Avtrekk

Type avtrekk Omluftsvifte (kullfilter)

Det registreres platetopp med vifte.

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.



Viser vann og avløpsinnstallasjoner under kum.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen med avtrekk ført ut mot fri anbefales etablert.

Opplyst at deler til mekanisk avtrekk for platetoppen følger med.

6.14 Lovlighet

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

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
--	----

Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
--	-----

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
---	----

Røykvarsler og brannslukningsapparat eldre enn 10 år.

6.15 Avløpsrør



Det registreres ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

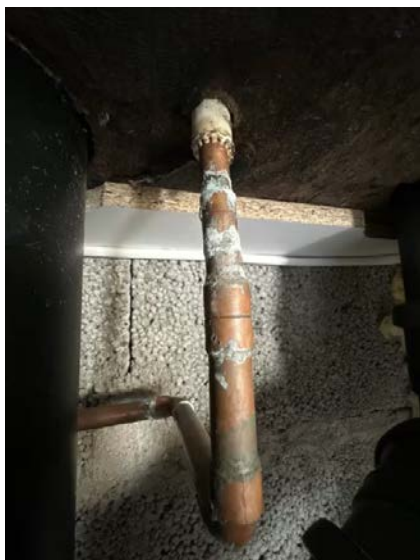
Type avløpsrør	Plast
Eiere opplyser om utvendig kum bak stabbur. Ikke synlig pga snø. Privat avløpsanlegg.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ifølge tegninger er infiltrasjonsanlegg etablert ca 2000. Anbefaler ytterligere undersøkelser.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	
Det registreres ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Avløpsrør mangler festeklammer. Avløpsrør i rom under terreng festet med teip. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsledninger. Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Avløpsrør i rom under terreng må festes tilstrekkelig. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.	

6.16 Vannledninger



Viser vann og avløpsinnstallasjoner i rom under terreng.

Type anlegg	Plast, Kobber
Vanninntak og hovedstoppekran plassert i rom under terreng. Tilknyttet felles vannverk for hytteområde.	
Bryter for varmekabel på vannrør plassert på bad og en bryter ute ved luke.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei



Det registreres irr på rør og koblinger.

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger.

Det registreres noe ufagmessige løsninger ved vannledninger.

Rørstrekk i rom under terreng er uisolerte og utsatt for frost. Det registreres irr på rør og koblinger.

Det er opplyst at vannet fryser og at varmekabel må benyttes, sannsynlig at vannledning ikke ligger langt nok ned i bakken.

Generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opplyst at nabo slår på varmekabel når vannet fryser via bryter på terrasse. Ingen opplysninger om avtaler rundt dette. Anbefaler ytterligere undersøkelser vedrørende varmekabel i vannrør og vannledninger. Det er begrenset informasjon om vannledninger i bakken.

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.17 Elektrisk



Kabler til spotter er ikke avsluttet fagmessig på hems. Det mangler spotkasser på halogenspotter. Fremstår ufagmessig utført.

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Utvendig inntaksskap montert på terrasse. Vegghengt sikringsskap plassert i gang. Overbelastningsvern, automatsikringer og jordfeilbryter. Skjult og åpen innstallasjon. Måler montert i skap.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Fremlagt faktura og samsvarserklæring fra Trysil Elektro AS i 2002. Installasjon av hytte.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Ja

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler tilstrekkelig festet?

Ja

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

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Ikke besvart

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

Ikke besvart



Viser samsvarserklæring.



Kable på kjøkkenet er ikke avsluttet forskriftsmessig.

Oppsummering av elektrisk

TG-3

Det finnes ikke noen kursfortegnelse. Det registreres dårlig innfesting på elektrisk utstyr.

Det registreres ufagmessige løsninger på det elektriske anlegget.

Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. Det gjenstår arbeid på det elektriske anlegget.

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 eiltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Viser sikringsskap plassert i gang.



Det registreres dårlig innfesting på elektrisk utstyr. Dimmer mangler lokk.

6.18 Varmesentral



Viser utedel luft - luft varmepumpe.



Viser innedel montert i stue.

Type anlegg

Varmepumpe

Luft til luft varmepumpe. Innedel montert i stue. Varmepumpen fra 2004.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-2

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Service på luft-til-luftvarmepumpen hvert annet til hvert tredje år.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Varmepumpe tilkoblet skjøteledning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres kontrollert avrenning fra varmepumpe for å sikre at kondensvannet ledes bort effektivt fra varmepumpen/grunnmur.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Tilfredsstillende el tilkobling av pumpe må etableres.

6.19 Varmtvannsbereder



Viser bereder plassert på badet.



Avgassrør til bereder er ikke avsluttet over tak. Fare for liv og helse.

Plassering bereder

Bad

Fundament

Vegghengt

Årstall

Ukjent.

Størrelse

Ukjent

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-3

Det er etablert en gassbereder.

Avløp fra bereder er ikke ført ut over tak men avsluttet over himling på badet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avgassrør til bereder er ikke avsluttet over tak. Fare for liv og helse.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.20 Ventilasjon

Type ventilering

Ingen ventilasjon

Frisk tilluft blir tilført gjennom gjennom aktiv lufting med vinduer/dører.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

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

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

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

6.21 Våtrom: Bad/vaskerom

Det er ikke oppbrett på gulv ved døråpning eller ved baderomsinnredningen.



Viser dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og bide.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av våtrom**TG-3**

Belegg på gulv. Vegger med tømmer. Himling med trepanel. Downlights. Oppvarming med panelovn. Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte under dørbord.

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Tømmervegger.

Det er uegnede materialer i våtsone. Det er ikke oppbrett på gulv ved døråpning eller ved baderomsinnredningen. Gulv er flatt med stedvis motfall. Ved vannlekkasje vil lekkasjevann kunne renne ut gjennom døråpning. Sluk under dusjkabinett, ingen synlig gulvbelegg under klemring.

Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav

Anbefalte tiltak

Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone og sluk dokumenteres.

Våtrommet virker med dette avvirket men ved eventuelle lekkasjer er det fare for skader på tilstøtende rom.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000**



Viser baderomsinnredning, bereder og gulvstående toalett



Det er ikke oppbrett på gulv ved døråpning eller ved baderomsinnredningen.

6.22 Øvrig: Innvendige overflater



Det registreres en god del slitasje på tregulv.

Beskrivelse

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av tregulv.

Vegg: Overflater bestående av tømmer.

Tak: Overflater bestående av trepanel med synlige tømmeråser.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Overflate gulv har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det registreres mye gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes en god del arbeid for å ferdigstille innvendige overflater.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



Tømmer er opplyst høvlet innvendig for tilpassing av innredning. Ikke ferdigstilt.

6.23 Øvrig: Hems



Det er etablert en luke til hems.

Beskrivelse

Hems er ikke ferdigstilt og ikke etablert adkomst. Det må påregnes en god del arbeid før den kan tas i bruk. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.24 Øvrig: Uthus/anneks



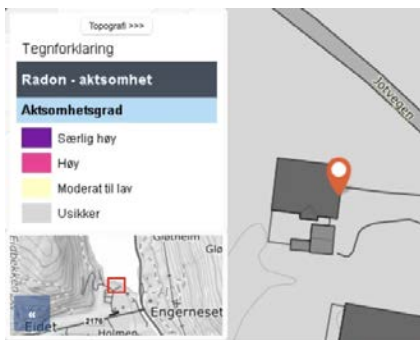
Beskrivelse

Det er etablert et laftet uthus/anneks. Antatt fundamentert på støpte søyler. Yttervegger av tømmer nedre del med stående bord. Saltak takkonstruksjon tekket med pappshingel. Malte vindskier og isbord med beslag. Renner og nedløpsrør av metall. Ytterdør i tre med glassfelt. Innvendig gulv med beleg, tømmervegger og himling med trepanel. Innlagt lys og strøm.

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

Viser uthus/anneks.

6.25 Øvrig: Radon



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

Beskrivelse

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

Oppsummering av øvrig

TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.26 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Nabolagsprofil

Jotvegen 33

Høyde over havet

486 m



Offentlig transport

Engerneset 10 min 0.7 km
Linje 150

Avstand til byer

Elverum	1 t 16 min
Hamar	1 t 45 min
Oslo	2 t 59 min

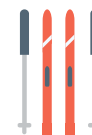
Ladepunkt for el-bil

Recharge Engerdal	23 min
Rema 1000 Trysil	23 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 444 m
- 174 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Skistar Trysil
- Kjøretid: 24 min
- Skitrekk i anlegget: 30



Aktiviteter

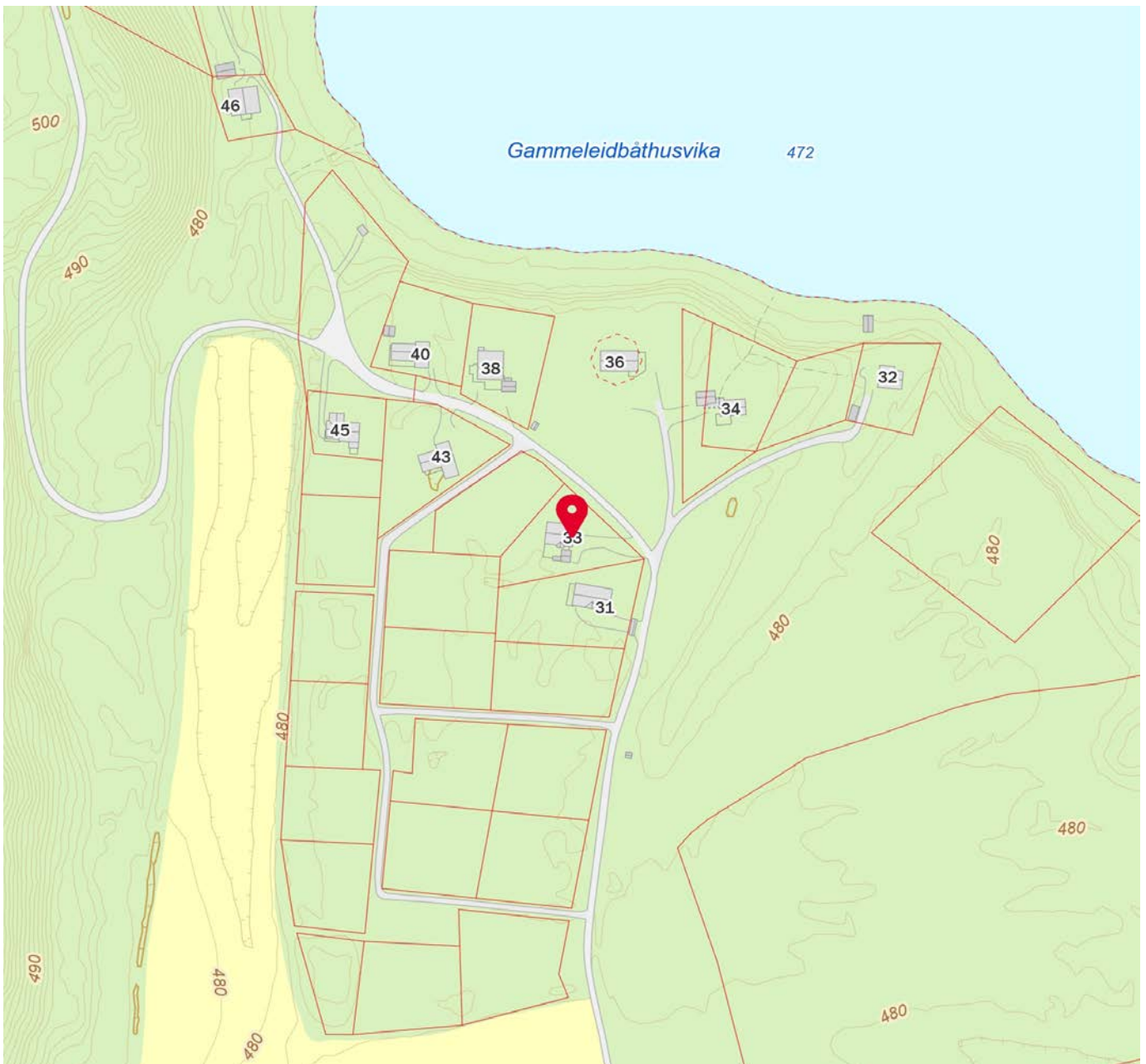
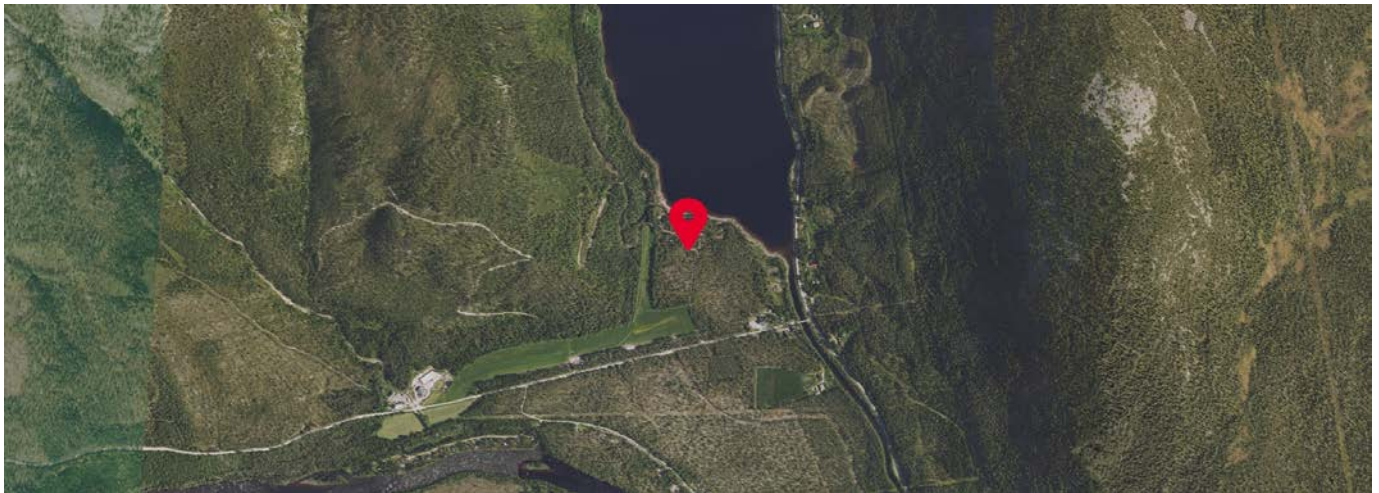
Trysil kino	23 min
Skøytebane i Trysil sentrum	24 min
Parken Bistro & Bar	24 min
Høyt & Lavt Trysil	24 min
Trysil Bike Arena	24 min

Sport

Jordet stadion	10 min
Aktivitetshall, fotball, friidrett 12.3 km	
Storlokmora ballbane og sandvolley...	11 min
Ballspill 13.4 km	
Trysil Helse & Trening	24 min
Spenst Trysil	24 min

Dagligvare

Joker Jordet	13 min
PostNord	13.8 km
Nærbutikken Engerdal	15 min





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Jotvegen 33
2430 JORDET

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Inger Anne Stene

Telefon: 924 08 140
E-post: inger.anne.stene@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre