

aktiv.



Vestre Tørbergsvegen 340, 2429 TØRBERGET

Landlig småbruk i åpent terreng med gode solforhold og flott utsikt! Enebolig, garasje, carport, uthus og skytterhus.



Eiendomsmegler

Line M Strøm

Mobil 970 94 147

E-post line.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 790 000,-
Omkostn.: Kr 26 140,-
Total ink omk.: Kr 816 140,-
Selger: Sebastian Salinas Uherek
Thoresen
Alzbeta Uherek Thoresen

Salgsobjekt: Småbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1880
BRA-i/BRA Total 122/311 kvm
Tomtstr.: 123 743.9 kvm
Gnr./bnr. Gnr. 74, bnr. 16
Oppdragsnr.: 1211260073

Ditt nye hjem?

Velkommen til Vestre Tørbergsvegen 340!

Eiendommen "Volden" er bebygd med en enebolig fra 1880, en garasje med boder fra 1988, en carport fra 2004, et uthus og et skytterhus. Bygningene har lav standard og behov for oppgraderinger. Tomten består av ca. 8,3 daa bebygd tun, ca. 45,3 daa produktiv skog, ca. 13,4 daa fulldyrka jord og ca. 56,7 daa annet markslag. Eiendommen ligger høyt i terrenget, i et åpent, sørvendt område med gode solforhold og fin utsikt!

Småbruket ligger i grenda Midtskogberget i Tørberget, vest i Trysil kommune. Et rolig område preget av spredt landbruk og boligbebyggelse. Beliggenheten innbyr til et aktivt friluftsliv. Det er ca. 29 km til Innbygda og Trysilfjellet, samt ca. 40 km til Elverum sentrum. Fra eiendommen er det kun ca. 300 meter til bussholdeplass.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	44
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	84
Nabolagsprofil	91
Gårdskart	93
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 122 kvm

BRA - e: 189 kvm

BRA totalt: 311 kvm

TBA: 25 kvm

Våningshus

1. etasje

BRA-i: 75 kvm

Beskrivelse: Gang/ trapperom, gang/ entré, kjøkken, bad, stue og bod.

TBA: 8 kvm

Beskrivelse: Terrasseareal.

2. etasje

BRA-i: 47 kvm

Beskrivelse: Gang/ trapperom, gang og 2 soverom.

Uthus

1. etasje

BRA-e: 19 kvm

Beskrivelse: Rom.

Skytterhus

1. etasje

BRA-e: 110 kvm

Beskrivelse: Kjøkken, toalettrom og innredede rom.

TBA: 17 kvm

Beskrivelse: Terrasseareal.

2. etasje

BRA-e: 8 kvm

Beskrivelse: Innredet rom.

Garasje med boder

1. etasje

BRA-e: 52 kvm

Beskrivelse: Garasje og 2 boder.

Ikke målbare arealer

Enebolig:

2. etasje:

BRA-i (målbart areal): 47 m².

ALH (ikke måleverdig areal): 7 m².

GUA (gulvareal): 54 m².

Carport:

Bygningen har ikke målbart bruksareal, da bygningen ikke har omsluttende yttervegger.

Bygningen har et gulvareal på ca. 59 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

Arealmåling av etasjene er utført uten fratrekk av areal som opptas av trapp.

Ovennevnte 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 punktet «Ferdigattest/brukstillatelse».

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.

BRA-b (innglasset balkong mv.) - Bruksareal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e).

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

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 under.

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

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 123 743,9 m². Tomten ligger høyt i terrenget, i et åpent, sørvendt område. Meget solrikt med fin utsikt. Tunet er opparbeidet med plen, beplantninger og frukt-/bær som bla. jordbær, rips, solbær, epletre.

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 (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Eiertomt på totalt ca. 123,7 daa som består av:

- * Fulldyrka jord: ca. 13,4 daa
- * Produktiv skog: ca. 45,3 daa
- * Annet markslag: ca. 56,7 daa
- * Bebyggd, samf., vann, bre: ca. 8,3 daa

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

Beliggenhet

Småbruket ligger i grenda Midtskogberget i Tørberget, vest i Trysil kommune. Et rolig område preget av spredt landbruk og boligbebyggelse. Beliggenheten innbyr til et aktivt friluftsliv. Fra eiendommen er det ca. 8 km til nærbutikk og bensinpumpe i Søre Osen. Det er ca. 300 meter til bussforbindelse ved Midtskogberget (linje 150 og 833).

Innbygda, Trysils kommunesentrum, ligger ca. 29 km fra denne eiendommen og har de fleste samfunnsmessige fasiliteter som barnehager, skoler, rådhus, offentlige tjenester, restauranter m.m. Innbygda ligger ved foten av Norges største alpindestinasjon, Trysilfjellet, som har stor sommersatsing med spennende terrengpark, sykkestier, klatrepark, 18-hulls golfbane, putting green, minigolf og flotte turområder i sommersesongen. Trysil kommune har mange fristende aktiviteter i sommerhalåret som elevaktiviteter, fiske, elg- og beversafari, og et rikt kultur-, musikk- og idrettsliv.

Barnehage/Skole/Fritid

Nybergsund barnehage (1-5 år) - ca. 22,8 km.
Vestadbakken barnehage (1-5 år) - ca. 27,7 km.
Sørskogbygda naturbarnehage (1-5 år) - ca. 29,5 km.

Innbygda skole (1-7 kl.) - ca. 29,4 km.
Trysil Montessoriskole (1-7 kl.) - ca. 41 km.
Jordet skole (1-7 kl.) - ca. 43 km.

Trysil ungdomsskole (8-10 kl.) - ca. 29,5 km.
Trysil videregående skole - ca. 27,8 km.
Elverum videregående skole - ca. 41,5 km.

Bygningssakkyndig

Byggmester Sondre Lillebo AS.

Type rapport

Tilstandsrapport.

Byggemåte

Våningshus - Byggeår: 1880.

Bygningen er oppført på en ringmur av gråsteinsmur på den opprinnelige delen, og en ringmur av lettklinkerblokker på øvrige deler. Ytterveggene består av laftet tømmer og bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning. Taket er en saltak- og pulttakkonstruksjon av tre, tekket med takplater av metall. Byggegrunnen er ikke kjent, men det er observert riss og sprekker i grunnmuren samt skjevheter i gulv, noe som kan indikere bevegelser i grunnen og sviktende fundamentering. Grunnmuren består av gråsteinsmur på den opprinnelige delen, mens øvrig grunnmur er oppført med en ringmur av lettklinkerblokker. Dreneringen ligger under bakkenivå. Det er observert fritt vann i krypekjelleren, noe som kan forklares med sviktende drenering. Ytterveggene er oppført i en ukjent utførelse, men deler av konstruksjonen ser ut til å være av laftet tømmer. Inngangspartiet mot sør og tilbygget med bad er oppført i bindingsverk av tre. Fasaden er kledd med stående trekledning. Takkonstruksjonen er et saltak og pulttak av trekonstruksjoner. Takrenner og nedløp er av aluminium. Boligen har en krypkjeller under hele bygningen. Boligen har vinduer av varierende type og årstall, med både to- og tre-lags glass, samt enkle koblede glass. Ytterdørene har glassfelt med to-lags glass. Det er et overbygget areal ved inngangen.

Uthus - Byggeår: Ukjent.

Bygningen er oppført på punkter av steiner. Yttervegger av enkelt bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall.

Merknader: Bygningen er preget av elde, og har betydelige råteskader. Dersom bygningen skal settes i stand, må det påregnes betydelige påkostinger.

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

Carport - Byggeår: 2004.

Bygningen er oppført på treverk direkte mot byggegrunn. Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket

med takplater av metall.

Merknader: Yttervegger i direkte kontakt med terreng medfører fare for råteskader og redusert levetid. Bygningen har vedlikeholdsbehov.

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

Skytterhus - Byggeår: Ukjent.

Bygningen er oppført på bærekonstruksjoner av tre, direkte plassert på terreng. Bygningen består av flere brakker som er plassert sammen. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall.

Merknader: Hjemmelshaver opplyser at bygningen tidligere har vært tilknyttet egen vann- og avløpsanlegg. Hjemmelshaver opplyser at anlegget er frakoblet, og det er usikkert om anlegget er godkjent i kommunen. Det anbefales at dette kontrolleres ytterligere i kommunen, dersom det ønskes at vannet skal kobles tilbake til bygningen. Hjemmelshaver opplyser at bygningen tidligere har vært tilkoblet strøm. På befaringsdagen var strømmen frakoblet.

Bygningen har betydelig vedlikeholdsbehov, og det må påregnes betydelige påkostinger om bygningen skal settes i stand. Dersom en kjøper vurderer å sette bygningen i stand, anbefales det at det innhentes en egen tilstandsrapport for bygningen, dette for å avklare omfang av oppgraderinger og kostnader for å sette bygningen i stand igjen.

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

Garasje med boder - Byggeår: 1988.

Bygningen er oppført på ringmur av lettklinkerblokker. Garasjedelen har støpt gulv av betong. Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall.

Merknader: Bygningen har vedlikeholdsbehov på overflater.

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

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 13.04.2026, utført av Sondre Lillebo.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

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

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Yttertak over tilbygget del har deformasjoner og lokale skader.

Yttertak over overbygget inngangsparti mangler beslag/ avslutning mellom yttertak og yttervegg.

Årstall for yttertak er ukjent. Vurdering av gjenværende levetid er usikker. Forventet levetid på takplater av metall er ca. 40 år.

Deler av yttertaket var på befaringdagen tildekket med snø, og var ikke tilgjengelig for kontroll.

Skorstein har slitasje/ skader over yttertaket.

Boligen har skader på flere vindskier.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Takoverbygget er ikke ferdigstilt, og det må påregnes arbeid for å ferdigstille.

På befaringdagen manglet det:

Beslag i overgang mot yttervegg

- Takrenner og nedløp

- Snøfangere

Avvik ved takoverbygget er også beskrevet under punkt for taktekking.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Innerdørene er preget av elde og slitasje, og flere innerdører har justeringsbehov.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Overflater er preget av elde og slitasje.

Tapet på vegger har løsnet fra underlaget, og har lokale skader.

Innvendig tak har misfarging og slitasje.

Innerdør er plassert i dusjens våtsone.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Innredningen er preget av elde og slitasje.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Innredningen er preget av elde og slitasje, og har justeringsbehov på skapdører.

Enkelte skuffer mangler i innredningen.

Oppvaskkum har ikke overløp eller annen sikring for eventuell overfylling av oppvaskkum.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Vanninstallasjoner i 2. etasje er ikke lekkasjesikret.
Irr-dannelse (grønnfarge på kobberrør) på flere kobberrør.
Stoppekran er ikke merket. Stoppekran er plassert i en utlektet vegg, og det var merkbar kald trekk i den utlektede vegg.
Anbefalt brukstid på vannrør er utløpt, dersom de er i fra da tilbygget ble oppført eller tidligere.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Anbefalt brukstid på avløpsrør er utløpt, dersom de er i fra da tilbygget ble oppført, eller tidligere.

På befaringsdagen var det noe avløpslukket på badet. Avviket er beskrevet under punkt for sluk, membran og tettesjikt.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Badet har ikke noe avtrekksmulighet, kun mulighet for lufting via åpningsbart vindu og via veggventiler.

På befaringsdagen var det fuktskjolder og kondens på innsiden av flere vinduer.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Varmtvannsberederen er tilkoblet med skjøteledning.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det ble påvist riss/ sprekker i grunnmuren.

På befaringsdagen var det merkbare skjevheter i gulv.

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

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Snøfangere mangler på yttertaket.

Takrenner og nedløpsrør har lokale skader og deformasjoner. Det mangler et nedløpsrør mot nordvest.

Takoverbygg ved inngangsparti mangler takrenner.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det ble påvist råteskader ved stikkprøver i ytterveggs bærende konstruksjon mot nord og sør.

Store deler av ytterkledningen har råteskader, og er preget av elde.

På befaringsdagen ble det påvist plast bak ytterkledningen ved inngangsparti mot sør og tilbygget del.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Takkonstruksjon har ikke noe lufting/ ventilering.

Takkonstruksjon har synlige skjevheter.

På befaringdagen ble det påvist museekskremer og fuktskjolder inne på krype loft. Innvendig tak og vegger ved skorstein har skader fra tidligere fuktinntrenging. På befaringdagen kunne det ikke påvises skadelig fukt.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Vinduer er preget av elde og slitasje, og har vedlikeholds- og justeringsbehov. Vindu mot øst og mot sør i 2. etasje og vindu på bad har større slitasje sammenlignet med de andre vinduene. Råteskader ble påvist. Vinduer har ikke beslag i overkant av vinduer. Vindu på bad mangler beslag både over og under vinduet. Vindu mot øst i 2. etasje har punktert glass.

- Utvendig - Dører

Avvik: Ytterdør i gang/ trapperom mot sør har større skader. På befaringdagen ble det påvist skadelig fukt og muggdannelse på innvendig side. Ytterdør i tilbygget del mot øst fremstår som i normal stand, med normalt vedlikeholdsbehov på overflater.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det registreres generell slitasje på overflater som følge av alder. På befaringdagen ble det påvist skader i overflater som riper, hakk og misfarging. Enkelte gulvoverflater har også knirk i gulv. På soverom mot øst i 2. etasje og i gang mellom soverom i 2. etasje er det skader i innvendig tak og vegg. Skadene er også beskrevet under punkt for takkonstruksjon. Flere rom har merkbare skjevheter i gulv. Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene, alder tatt i betraktning. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/ hyller etc. Og noe misfarge/ skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert.

- Innvendig - Krypkjeller

Avvik: Krypekjeller under stue hadde på befaringdagen ca. 50 cm med fritt vann over gulvet. Hjemmelshaver opplyser at ved mye nedbør og ved snøsmelting kan det oppstå fritt vann i krypekjeller. På befaringdagen ble det målt skadelig fukt i tilgjengelig treverk. Krypekjeller under inngangsparti mot sør har ingen lufteventiler i ringmuren. Øvrig krypekjeller har ikke tilfredsstillende antall ventiler i grunnmur. Krypekjeller utover areal under stue lar seg ikke kontrollere, grunnet manglende adkomstmulighet.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Fallforhold samsvarer ikke med dagens eller datidens krav til utførelse. På befaringdagen var det vann på gulvet som ikke renner til sluk. Hjemmelshaver har fjernet deler av gulvbelegget for å rette opp gulvet der

vaskemaskinen skulle plasseres.

Gulvbelegget har sprekkdannelse i skjøter og ved gjennomføringer.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Påviste forhold med utettheter i tapet på vegger og utettheter i gulvbelegg, medfører at våtrommet ikke kan ansees som vannrett.

Forventet levetid på våtrommet er utløpt.

Ved kontroll av sluk ble det påvist manglende stakeplugg/ tetteplugg i sluket, og lukt fra avløp forekommer.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Krypekjeller under stue hadde på befaringdagen ca. 50 cm med fritt vann over gulvet. Hjemmelshaver opplyser at ved mye nedbør og ved snøsmelting kan det oppstå fritt vann i krypekjeller.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Ja.

Beskrivelse: Ikke optimalt fall mot sluket. Lav standard. Trenger omfattende oppgradering.

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

Ja.

Firmanavn: Ufaglært, 2024.

Beskrivelse: Planering av del av gulv for vaskemaskin, bytte av badekar mot dusjkabinett, ny varmtvannsbereder, trykktank.

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

Ja.

Beskrivelse: Feil på tak ble rapportert av forrige eier, men har ikke vært nye lekkasjer/ feil mens jeg har eid. En ytterdør i trappeoppgangen er svært dårlig, og den samme ytterveggen er dårlig. Ellers er kledningen i meget dårlig stand jevnt over huset.

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

Ja.

Firmanavn: Ufaglært, 2024.

Beskrivelse: Nytt lite tak rundt inngangspartiet.

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

Ja.

Beskrivelse: Noe kondens og råte på to vinduer.

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

Ja.

Beskrivelse: Inntrenging av vann i krypkjelleren ifbm. snøsmelting.

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

Ja.

Beskrivelse: I ytterveggen med den dårlige døren som beskrevet over.

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

Ja.

Firmanavn: Norsk Brønnboring AS, 2022

Beskrivelse: Boring av ny brønn med oppsett for vannpumpe, varmtvannsbereder og trykktank.

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

Ja.

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

Ja.

Firmanavn: Trysil Elektro AS, 2022.

Beskrivelse: Ny sikringsskap, oppgradering til 3-fas strøm, nye ledninger trukket i 1. etasje.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

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

Ja.

Beskrivelse: Naboen har vannrett fra min eiendom, og har i løpet av de siste fem år oppgradert brønnen noe, og han har veirett til egen eiendom. Vannretten var tidligere tinglyst med utløp i 2023 (?) men må anses som i behold.

Innhold

Eiendommen "Volden" er bebygd med en enebolig fra 1880, en garasje med boder fra 1988, en carport fra 2004, et uthus og et skytterhus.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré med bod, stue, kjøkken med matbod, bad/vaskerom og entré/trapperom.
2. etasje: Gang/trapperom, stue og 2 soverom.

Skytterhus inneholder:

1. etasje: Kjøkken, toalettrom og innredede rom.
2. etasje: Innredet rom.

Eiendommen er også bebygd med garasje på 52m² som består av garasje og 2 boder, et uthus på 19m² og en carport på ca. 59m².

Standard

Våningshus - Byggeår: 1880.

Tilbygg med bad og ny inngang. Årstallet er usikkert, men ut ifra tilgjengelige flyfoto, er det oppført en gang mellom 1956 og 1975. Bygningen har forventet standard med tanke på boligens alder. Boligen har vedlikeholds/- og oppgraderingsbehov. Det må påregnes arbeid for å lukke avvik beskrevet i tilstandsrapporten.

Uthus - Byggeår: Ukjent.

Bygningen har lav standard. Det må påregnes arbeid/ vedlikehold på bygningen. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Carport - Byggeår: 2004.

Bygningen har normal standard. Bygningen har vedlikeholdsbehov. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Skytterhus - Byggeår: Ukjent.

Bygningen har normal standard. Bygningen har vedlikeholdsbehov. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Garasje med boder - Byggeår: 1988.

Bygningen har normal standard. Bygningen har vedlikeholdsbehov. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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.

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber.

Parkering

I garasje eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Manglende radonmåling av boligen gir økt risiko for at det kan være skadelig forekomst av radongass i boligen. Manglende radonmåling innebærer at det er usikkert om radonnivået i boligen er skadelig. Det anbefales at radonnivået i boligen kontrolleres av fagkyndig. Dette for å avklare radonnivå, og behov for eventuell utbedring.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2015, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2035.

Feiing ble utført siste gang den 17.09.2020. Tilsyn ble sist gang utført den 11.02.2025, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Montert luft-til-luft varmepumpe i stue. Vedfyring med vedovn i kjøkken i 1. etasje og gang i 2. etasje. Elektrisk oppvarming med panelovn på vegg i gang i 2. etasje og entré/ gang, samt stråleovn på vegg på bad. Parafinkamin i stue i 1. etasje (ikke i bruk). Fra 01.01.2020 ble det innført forbud mot bruk av fossil fyringsolje og parafin til oppvarming.

Energimerke

Rød G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 790 000

Omkostninger kjøper

790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

19 750 (Dokumentavgift)

5 000 (Konsesjonsgebyr)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

26 140 (Omkostninger totalt)

43 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

45 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

816 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

833 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

835 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 7 527,85,- for 2026.

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

- * Slamavskiller bolig (0-3 m3): Kr. 757,85,-
- * Renovasjon (190L restbeholder): Kr. 5 476,-
- * Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 616,-
- * Eiendomsskatt - landbruk: Kr. 678,-

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 144 175 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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 74, bruksnummer 16 i Trysil kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser vil følge med eiendommen:

- * Bestemmelse om vannrett, tinglyst den 27.04.1968, dagboknummer 1513. Rettighetshaver: Gnr. 75, bnr. 3 i Trysil kommune. Bestemmelse om vannledning og vedlikehold m.v. Retten gis for 99 år.
- * Erklæring/avtale, tinglyst den 26.09.1970, dagboknummer 4378. Bestemmelse om felles VEG fram til RV 25. Gårdsveg fra riksveg nr. 25 til gnr. 74, bnr. 16, Volden, skal brukes i fellesskap av salgsobjektet (gnr. 74, bnr. 16) og naboeiendommen (gnr. 74, bnr. 65).

Kopi av ovennevnte dokument kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på

forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av garasje og uthus. Innholdet i disse synes å være i samsvar med dagens bruk.

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

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei. Hjemmelshaver opplyser at nabo og hjemmelshaver har delt på kostnader ved snøbrøyting, ca. kr 6-8000,- per år.

Privat vann fra brønn. Boring av ny brønn med oppsett for vannpumpe, varmtvannsbereder og trykktank i 2022. Privat avløp med tett tank med spredegrøfter. Tømmes hvert eller hvert andre år.

Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke kontrollert da bygningssakkyndig ikke har tilstrekkelig kompetanse til å vurdere slike anlegg. Avvik og skader på utvendige vann- og avløpsanlegg kan resultere i kostbare reparasjoner. Det anbefales at anlegget kontrolleres av fagkyndig.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Trysil kommune 2014-2025, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNFR-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan.

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2025-2036, hvor 25 188m² av eiendommen ligger i hensynsone for bevaring kulturmiljø (H570_25).

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at våningshus og sommerfjøs er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Grunnforurensing:

Lokalitet ID: 18231

Navn: Vestre Trysil skistadion - nedlagt skytebane

Påvirkningsgrad: Mistanke/lite informasjon om forurensning eller deponering av avfall - oppfølging uavklart

Matrikkelført: 13.07.2022

Oppdatert: https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=18231

Legalpant

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

Konsesjon

Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept, dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyret. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd). I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden.

Når det søkes om konsesjon på en eiendom, tar kommunen stilling til om det skal settes vilkår for konsesjonen eller ikke, herunder krav om boplikt. I forhold til boplikt vurderer kommunen om det skal stilles vilkår om boplikt, om boplikten skal være en personlig plikt for eier og eventuelt hvor lenge boplikten skal vare.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at det er driveplikt på jordbruksareal med fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Hvis en eiendom har slikt areal, er det driveplikt på den, uansett hvor stort arealet er. Driveplikten kan oppfylles ved at eier selv driver jorda eller leier bort jorda til andre som driver denne. Ny eier må innen 1 år etter overtakelse av eiendommen, bestemme om jorda skal drives selv eller leies bort.

For ytterligere informasjon om konsesjonsforhold, herunder også om bo- og driveplikt, kontakt Landbrukskontoret eller se på Landbruksdirektoratets hjemmesider.

Odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal

holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 49.000,-. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørsvederlag (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 16.500,-), betalingsutsettelse (kr 4.750,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) og innhenting av opplysninger (kr 10.900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

04.05.2026



Velkommen til Vestre Tørbergsvegen 340! Fotograf: Bernat Tubau



Eiendommen ligger høyt i terrenget, i et åpent, sørvendt område med gode solforhold og fin utsikt!



Eiendommen "Volden" er bebygd med en enebolig fra 1880, en garasje med boder fra 1988, en carport fra 2004, et uthus og et skytterhus.



Bygningene har lav standard og behov for oppgraderinger.



Du ønskes velkommen inn i en entré med åpen bod.



Entréen har malte tregulv, trepanel på veggene og plass til garderobeløsninger etter eget ønske.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i boligen, og er et trivelig rom med fint utsyn.



Stuen har lakkerte tregulv og trepanel på veggene.



Det er montert luft-til-luft varmepumpe på veggen.



Stuen er romslig og kan fint innredes med ulike soner og flere sittegrupper.



Kjøkkenet ligger i et eget rom i naturlig tilknytning til stuen.



Ved vinduene er det naturlig plass til et spisebord.



Eldre kjøkkeninnredning med lyse fronter, laminert benkeplater og benkebeslag med nedfelt oppvaskkum. På kjøkkenet er det også en eldre vedovn.



Fra kjøkkenet er det adgang til en romslig matbod med god oppbevaringsplass i flere hyller.



Eldre bad/vaskerom oppført en gang på 1970-tallet. Baderommet har belegg på gulv og våtromstapet på veggene.



Rommet er utstyrt med vegghengt servant, dusjkabinett, gulvstående toalett, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.



Gang/trapperom i 2. etasje med flere plassbygde garderobeskap.



Stue i 2. etasje med eldre vedovn.



Boligen holder en gjennomgående lav standard og har behov for oppgraderinger.



Soverom i 2. etasje. Rommet har lakkert tregulv som er delvis malte.



Soverom.



Småbruket ligger i grenda Midtskogberget i Tørberget, vest i Trysil kommune. Et rolig område preget av spredt landbruk og boligbebyggelse. Beliggenheten innbyr til et aktivt friluftsliv.



Tomten består av ca. 8,3 daa bebygd tun, ca. 45,3 daa produktiv skog, ca. 13,4 daa fulldyrka jord og ca. 56,7 daa annet markslag.



Eiertomt på ca. 123 743,9 m². Tunet er opparbeidet med plen, beplantninger og frukt-/bær som bla. jordbær, rips, solbær, epletre.



Skytterhus med ca. 110m² i 1. etasje, samt 8m² i 2. etasje. Bygningen inneholder flere innredede rom i tillegg til kjøkken og toalettrom.



Eiendommen er også bebygd med garasje på 52m² som består av garasje og 2 boder, et uthus på 19m² og en carport på ca. 59m².



Eldre uthus.









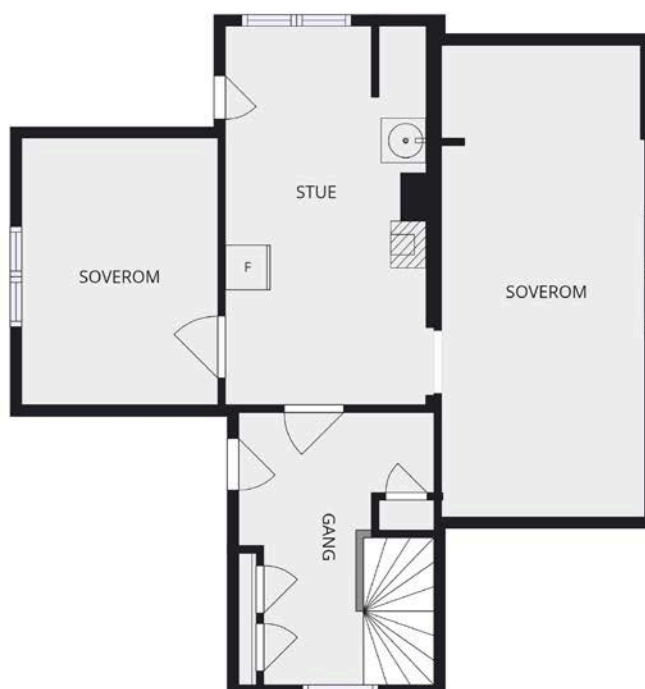
1. etasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

2. etasje



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.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Våningshus

 Vestre Tørbergsvegen 340 , 2429 TØRBERGET

 TRYSIL kommune

 gnr. 74, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 311 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 06.04.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 14134-1028

Referansenummer: SF1408

Autorisert foretak: BYGGMESTER SONDRE LILLEBO AS



Byggmester
Sondre Lillebo AS

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

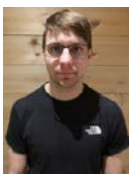
Byggmester Sondre Lillebo AS

Byggmester Sondre Lillebo AS blir drevet av Sondre Lillebo, som har bred erfaring fra byggebransjen fra tilbake til 2006.

Sondre Lillebo er sertifisert bygningssakkyndig og byggmester, som tilbyr tjenester innen taksering, tilstandsvurdering og verdivurdering av bolig og fritidsbolig.

Byggmester Sondre Lillebo AS er registrert som godkjent mesterbedrift i mesterregisteret.

Bedriftens mål er å kunne levere tjenester av høy kvalitet.



Rapportansvarlig

Sondre Lillebo

Sondre Lillebo

Uavhengig Takstingeniør

sondre@bmsl.no

928 26 392



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre bolig med vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Det må påregnes arbeid for å lukke avvik beskrevet i rapporten. Bolighuset er eldre og kan ikke sammenlignes med et nyere bolighus. Det vil være løsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav og forventninger til boliger. Overflater er eldre og har bruksslitasje, skader og misfarging.

Om byggemetoden:

Bygningen er oppført på ringmur av gråsteinsmur og ringmur av lettklinkerblokker.

Yttervegger av laft og bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning.

Saltak og pulttak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall.

Våningshus - Byggeår: 1880

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av takplater av metall.

Takrenner og nedløp av aluminium.

Fra kneloft og fra ute bak ytterkledning, kan det se ut til at deler av konstruksjon er oppført med laftet tømmer. Type konstruksjon lar seg ikke kontrollere uten destruktive tiltak. Inngangsparti mot sør og tilbygg med bad er oppført i bindingsverk av tre.

Saltak og pulttak av trekonstruksjoner. Visuelt undersøkt fra bakkeplan og fra inne i boligen og fra krypeloft i 2. etasje.

Vinduer med varierende type og årstall. Boligen har vinduer med to- og tre-lags glass, og vinduer med enkle koblede glass. Ytterdører med glassfelt med to-lags glass.

Boligen har et overbygget areal ved inngang på ca. 8 m².

INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

Innerdører av varierende type og alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er oppført en gang på 1970- tallet.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Veggene har våtromstapet. Taket har himlingsplater.

Overflate av gulvbelegg med oppbrett på vegger.

Badet inneholder:

- Dusjkabinett
- Gulvmontert toalett.
- Veggmontert servant.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Veggventiler i yttervegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat og metall.

Oppvaskkum i metall med ett-greps blandeblender. Frittstående hvitevarer som komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i hovedsak av kobberør.

Stoppekran er plassert i luke i vegg på bod innenfor kjøkken.

Avløpsrør i plast og støpejern.

Boligen ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken og naturlig avtrekk via luftekanal i skorstein. Tilluft via veggventiler i vinduer.

Varmtvannsbereder på ca. 190 liter plassert på bad.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod innenfor kjøkken. Ledningsnett av åpent anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent. Det er ikke utført geologiske undersøkelser.

Grunnmur av gråsteinsmur på opprinnelig del. Øvrig grunnmur oppført med ringmur av lettklinkerblokker.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Uthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Manglende godkjent tegning kan medføre krav om søknad, dokumentasjon eller krav om tilbakeføring av planløsning fra kommunen. Kjøper må påregne mulig tidsbruk og kostnader.

Carpport

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Skytterhus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Manglende godkjent tegning kan medføre krav om søknad, dokumentasjon eller krav om tilbakeføring av planløsning fra kommunen. Kjøper må påregne mulig tidsbruk og kostnader.

Garasje med boder

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Våningshus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Hjemmelshaver opplyser at det er endret fra to til ett soverom mot øst i 2. etasje. Endringen er i utgangspunktet ikke søknadspliktig.

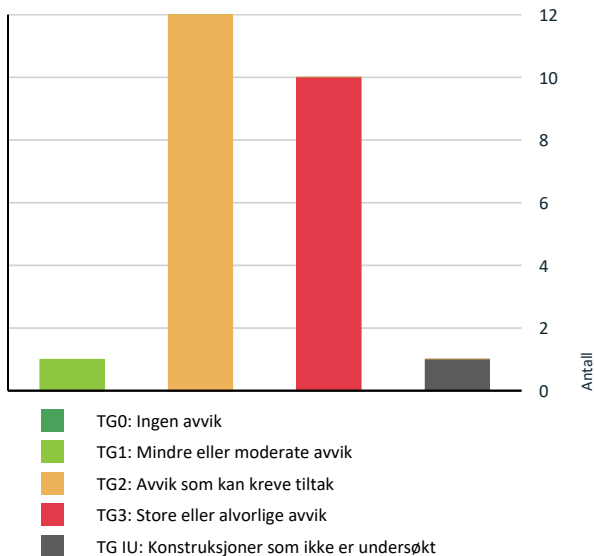
Hjemmelshaver opplyser at en tidligere bod ved entré/ gang er endret til utvidelse av entré/ gang. Endringen er søknadspliktig, og må godkjennes av kommunen. Om planløsningen ikke er godkjent i kommunen, kan kommunen pålegg en eventuell tilbakeføring av opprinnelig godkjent planløsning. Det anbefales at kommunen kontaktes, for å kontrollere hva som er godkjent bruk av rommene.

Manglende godkjent tegning kan medføre krav om søknad, dokumentasjon eller krav om tilbakeføring av planløsning fra kommunen. Kjøper må påregne mulig tidsbruk og kostnader.

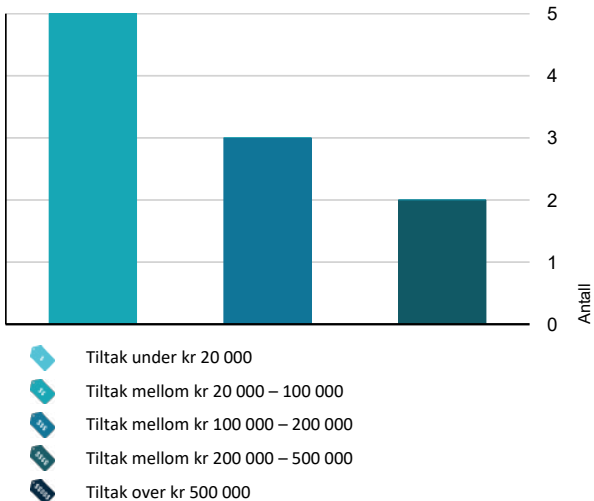
Hjemmelshaver opplyser at overbygget inngangsparti er oppført i løpet av 2024/ 2025. Det er ikke opplyst om at takoverbygget er meldt inn til kommunen. Tiltaket er fritatt fra søknadsplikt, men skal meldes inn til kommunen etter ferdigstillelse. Det anbefales at tiltaket meldes inn til kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen. I enkelte rom var det mye inventar, og alle overflater er ikke fullstendig kontrollert.

Bolighuset er eldre og kan ikke sammenlignes med et nyere bolighus. Det vil være løsninger som ikke tilfredsstillers dagens krav og forventninger til boliger. Overflater er eldre og har bruksslitasje, skader og misfarging.

Utvendig vann- og avløpsanlegg:

Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke kontrollert da bygnings sakkyndig ikke har tilstrekkelig kompetanse til å vurdere slike anlegg. Avvik og skader på utvendige vann- og avløpsanlegg kan resultere i kostbare reparasjoner. Det anbefales at anlegget kontrolleres av fagkyndig.

Sintef byggforsk:

I rapporten blir det henvist til Sintef byggforsk sine anbefalinger. Sintef byggforsk er et internasjonalt ledende forskningsinstitutt for bærekraftig utvikling av bygg og infrastruktur, og gir dokumenterte løsninger og anbefalinger for prosjektering, utførelse og forvaltning av bygninger.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Sammendrag av boligens tilstand

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1880

Kommentar
Byggeår er hentet fra tidligere
salgsoppgave

Anvendelse

Standard

Bygningen har forventet standard med tanke på boligens alder. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Oppvarming:

Lukket vedovn i kjøkken i 1. etasje og gang i 2. etasje.

Parafinkamin i stue i 1. etasje.

Panelovn på vegg i gang i 2. etasje og entré/ gang.

Stråleovn på vegg på bad.

Luft-til-luft varmepumpe i stue.

Det er ikke opplyst om at varmekildene ikke fungerer som de skal. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Vedlikehold

Boligen har vedlikeholds/- og oppgraderingsbehov. Det må påregnes arbeid for å lukke avvik beskrevet i rapporten.

Tilbygg / modernisering

1970	Tilbygg med bad og ny inngang. Årstallet er usikkert, men ut ifra tilgjengelige flyfoto, er det oppført en gang mellom 1956 og 1975.
2022	Boring av ny brønn med oppsett for vannpumpe, varmtvannsbereider og trykktank.
2022	Nytt sikringsskap, oppgradering til 3-fas strøm, nye ledninger trukket i 1.etasje.
2024	Takoverbygg over inngangsparti. Utført som egeninnsats.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av takplater av metall og høyde på skorstein er besiktiget fra bakkeplan, da det ikke var sikkerhetsforsvarlig å gå på tak. Deler av yttertaket var tildekket med snø på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Yttertak over tilbygget del har deformasjoner og lokale skader.

Yttertak over overbygget inngangsparti mangler beslag/ avslutning mellom yttertak og yttervegg.

Årstall for yttertak er ukjent. Vurdering av gjenværende levetid er usikker. Forventet levetid på takplater av metall er ca. 40 år.

Deler av yttertaket var på befaringsdagen tildekket med snø, og var ikke tilgjengelig for kontroll.

Skorstein har slitasje/ skader over yttertaket.

Boligen har skader på flere vindskier.

Årsak:

Mekanisk påkjenning og elde er forenelig med deformasjoner og skader på taktekingen.

Manglende ferdigstilling av takoverbygg kan forklare manglende beslag/ avslutning mellom yttertak og yttervegg.

Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og over halvparten av forventet levetid på taktekingen er vurdert som utløpt.

Snøforholdene på befaringsdagen reduserer muligheten for fullstendig kontroll av yttertaket.

Elde og slitasje er forenelig med påviste skader på skorstein.

Elde og mekanisk påkjenning kan forklare skader og mangler ved vindskier.

Risiko:

Lokale deformasjoner og alder på taktekingen medfører økt risiko for at lekkasjer kan oppstå.

Manglende beslag/ avslutning ved overbygget inngangsparti, medfører økt risiko for vanninntrenging i takkonstruksjon.

Manglende kontroll av deler av yttertaket øker risikoen for at det kan være avvik som ikke ble påvist på befaringsdagen.

Videre slitasje på skorstein kan medføre at skadeområdet øker.

Manglende vindskier medfører økt risiko for fuktbelastning i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdene kan medføre behov for utbedring av taktekingen, dersom det foreligger skader som ikke er synlige på befaringsdagen.

Videre fuktinntrenging på grunn av manglende beslag/ avslutning, kan medføre skader på takkonstruksjon og behov for utbedring.

Manglende kontroll av yttertak kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader under snøen.

Slitasje på skorstein kan medføre behov for vedlikehold/ oppgradering.

Manglende vindskier medfører behov for utbedring.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at yttertaket kontrolleres av fagperson når snøforholdene gjør dette mulig. Dette for å avklare omfang og behov for utbedring.

Det anbefales at takoverbygget ferdigstilles og fuktsikres.

Det anbefales at skorstein vedlikeholdes, og at heldekkende beslag monteres.

Det anbefales at vindskier utbedres.



Bilde viser manglende beslag/ avslutning ved overbygget inngangsparti



Bilde viser eksempel på manglende vindskie

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av aluminium.

Forventet levetid på takrenner er ca. 30 år.

TG3 settes på bakgrunn av manglende snøfangere på overbygget inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Snøfangere mangler på yttertaket.

Takrenner og nedløpsrør har lokale skader og deformasjoner. Det mangler et nedløpsrør mot nordvest. Takoverbygg ved inngangsparti mangler takrenner.

Årsak:

Manglende snøfangere samsvarer ikke med dagens krav til sikring av yttertak.

Deformasjon på takrenne og nedløpsrør er forenelig med mekanisk påkjenning og frostspreng.

Risiko:

Manglende snøfangere medfører økt risiko for at snø raser ned fra tak, som kan skade personer og påføre takrenner belastningsskader.

Frostsprengte og manglende nedløpsrør og skader på takrenner gir økt risiko for unødvendig fuktbelastning på yttervegger og grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Manglende snøfangere kan medføre behov for montering av snøfangere.

Frostsprengte nedløpsrør kan medføre behov for utskifting/ utbedring.

Manglende nedløpsrør medfører behov for montering av nytt nedløpsrør.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at snøfangere monteres på yttertaket for å sikre at ras fra yttertaket ikke skader personer eller husdyr.

Det anbefales at skadede takrenner, nedløpsrør og manglende nedløpsrør skiftes ut av fagkyndig.

Kostnadsestimat omfatter montering av snøfangere på overbygget inngangsparti.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde viser manglende nedløpsrør



Bilde viser eksempel på frostsprengt nedløpsrør

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i ukjent utførelse. Fra kneloft og fra ute bak ytterkledning, kan det se ut til at deler av konstruksjon er oppført med laftet tømmer. Type konstruksjon lar seg ikke kontrollere uten destruktive tiltak. Inngangsparti mot sør og tilbygg med bad er oppført i bindingsverk av tre. Isolasjonsverdi er ukjent. På befaringsdagen var gang/ trapperom kaldt, og det er usikkert om yttervegger har nevneverdig isolasjon. Dårlig isolerte vegger medfører redusert bokvalitet, og kan være medvirkende til fuktskader i konstruksjon.

TG3 settes på bakgrunn av påviste råteskader.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble påvist råteskader ved stikkprøver i ytterveggenes bærende konstruksjon mot nord og sør.

Store deler av ytterkledningen har råteskader, og er preget av elde.

På befaringsdagen ble det påvist plast bak ytterkledningen ved inngangsparti mot sør og tilbygget del.

Årsak:

Råteskader er forenelig med fuktpåkjenning over tid.

Plast bak ytterkledningen begrenser ytterveggenes mulighet til å tørke ut, og er ikke en anbefalt løsning.

Risiko:

Råteskade kan utvikle seg videre og reduserer bæreevne og funksjon i konstruksjonen.

Plast bak ytterkledningen kan skjule ytterligere råteskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Råteskader i bærende konstruksjoner kan medføre behov for utskifting av berørte bygningsdeler.

Råteskadet ytterkledning kan medføre behov for utskifting av ytterkledningen.

Plast bak ytterkledningen kan skjule ytterligere skader som ikke er synlig på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser må påregnes.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å åpne konstruksjonen lokalt for å kontrollere omfanget av skadene og vurdere behov for utskifting av bygningsdeler. Ytterligere kontroll anbefales også for yttervegger til inngangsparti mot sør og tilbygg mot øst.

Ytterkledning må vurderes å bli skiftet ut.

Kostnadsestimat omfatter ny ytterkledning og utbedring av kjente råteskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bilde viser eksempel på råteskade i yttervegg



Bilde viser eksempel på råteskade i yttervegg



Bilde viser eksempel på råteskade i ytterkledning



Bilde viser skader på ytterkledning og bruk av plast bak ytterkledning.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak og pulttak av trekonstruksjoner. Visuelt undersøkt fra bakkeplan og fra inne i boligen og fra krypeloft i 2. etasje.

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

TG3 settes på bakgrunn av manglende lufting av takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon har ikke noe lufting/ ventilering.

Takkonstruksjon har synlige skjevheter.

På befaringsdagen ble det påvist museekskremer og fuktskjolder inne på krypeloft.

Innvendig tak og vegger ved skorstein har skader fra tidligere fuktinntrenging. På befaringsdagen kunne det ikke påvises skadelig fukt.

Årsak:

Manglende lufting av takkonstruksjon samsvarer ikke med dagens krav til utførelse.

Skjevheter i konstruksjon er forenelig med elde og slitasje, og setninger i bygningen.

Museekskremer tilsier at det er/ eller har vært aktivitet av mus i boligen.

Fuktskjolder i takkonstruksjon er forenelig med fuktpåkjenninger.

Skader i innvendig tak og vegger er forenelig med fuktpåkjenninger fra lekkasje eller via kondensskader. På befaringsdagen kunne det ikke fastsettes noen grunn, da det ikke kunne måles skadelig fukt.

Risiko:

Manglende lufting av takkonstruksjon kan skade konstruksjonen over tid i form av sopp- og råteskader.

Videre utvikling av skjevheter kan påvirke konstruksjonen stabilitet.

Aktivitet av mus kan føre til skader på isolasjon, elektriske ledninger, eiendeler, og lage støyende lyder.

Fuktskjolder kan være indikasjon på fuktproblematikk i takkonstruksjon/ kaldloft.

Uavklart årsak for skader i innvendig tak og vegger innebærer risiko for videre utvikling av skaden dersom underliggende forhold ikke identifiseres.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utbedring av ventilering/ lufting av takkonstruksjonen.

Forholdet kan medføre behov tiltak for å sikre bygningens videre funksjon og videre bruk.

Mus på kaldloftet kan medføre utgifter til skadedyrkontroll, reparasjoner og hygienetiltak.

Fuktskjolder kan innebære at takkonstruksjon kan kreve behov for utbedring.

Skader i innvendig tak kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser utført av fagperson. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring av takkonstruksjon.

Det anbefales at skadedyrbekjempere kontaktes for ytterligere vurdering og vurdering av tiltak.

Kostnadsestimat omfatter utbedring av lufting.

Utbedring av lufting bør utføres sammen med utskifting av takteking.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bilde viser eksempel på fuktskjolder i takkonstruksjon.
Ikke skadelig fukt på befaringsdagen.



Bilde viser aktivitet fra mus på krypeloft

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer med varierende type og årstall. Boligen har vinduer med to- og tre-lags glass, og vinduer med enkle koblede glass.

Alle åpningsbare vinduer ble funksjonstestet på befaringsdagen.

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

TG3 settes på bakgrunn av råteskader og stor slitasje på tre vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vinduer er preget av elde og slitasje, og har vedlikeholds- og justeringsbehov. Vindu mot øst og mot sør i 2. etasje og vindu på bad har større slitasje sammenlignet med de andre vinduene. Råteskader ble påvist. Vinduer har ikke beslag i overkant av vinduer. Vindu på bad mangler beslag både over og under vinduet. Vindu mot øst i 2. etasje har punktert glass.

Årsak:

Manglende vedlikehold kan forklare behov for vedlikehold og justeringsbehov.

Elde og fukt påkjenning kan forklare råteskader på enkelte vinduer.

Manglende beslag samsvarer ikke med dagens krav til utførelse.

Punktert glass er forenelig med elde og slitasje.

Risiko:

Justerings- og vedlikeholdsbehov, samt kort gjenværende levetid øker risikoen for at vinduene må skiftes ut.

Justeringsbehov øker risikoen for at slitasjeskader skal oppstå.

Råteskader kan utvikle seg videre og resultere i skader i tilstøtende konstruksjon.

Manglende beslag kan resultere i at vann lettere kan trenge inn i konstruksjonen, og forårsake skader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdene kan medføre at enkelte vinduer må skiftes ut, og at øvrige vinduer må vedlikeholdes og justeres.

Manglende beslag kan medføre behov for utbedring/ montering av beslag.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at de dårligste vinduene skiftes ut, og øvrige vinduer vedlikeholdes av fagkyndig.

Kostnadsestimat omfatter utskifting av tre vinduer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde viser råteskade i vindu på bad



Bilde viser råteskade i vindu i 2. etasje mot øst

TG 3 Dører

Beskrivelse

Ytterdører med glassfelt med to-lags glass.

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

TG3 settes på bakgrunn av tilstanden på ytterdør mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ytterdør i gang/ trapperom mot sør har større skader. På befaringsdagen ble det påvist skadelig fukt og muggdannelser på innvendig side. Ytterdør i tilbygget del mot øst fremstår som i normal stand, med normalt vedlikeholdsbehov på overflater.

Årsak:

Elde og værpåkjenninger er forenelig med skader på ytterdør mot sør.
Fuktbelastning er forenelig med påviste fukt- og muggskader på innsiden av ytterdør mot sør.

Risiko:

Videre fuktpåkjønning kan føre til økt skadeomfang og videre utvikling i tilstøtende konstruksjon.
Muggsopper kan medføre et skadelig inneklima dersom det ikke utføres tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdene kan medføre behov for utskifting av ytterdør mot sør, og at tilstøtende konstruksjon bør kontrolleres ytterligere.

Anbefalt tiltak:

Ytterdør anbefales skiftes ut.

Kostnadsestimat omfatter utskifting av ytterdør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde viser skadet ytterdør mot sør



Bilde viser måling av skadelig fukt og muggdannelser på ytterdør mot sør

🕒 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har et overbygget areal ved inngang på ca. 8 m².

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Takoverbygget er ikke ferdigstilt, og det må påregnes arbeid for å ferdigstille.

På befaringsdagen manglet det:

- Beslag i overgang mot yttervegg
- Takrenner og nedløp
- Snøfangere

Avvik ved takoverbygget er også beskrevet under punkt for takteking.

Årsak:

Manglende ferdigstilling er forenelig med gjenstående arbeider.

Risiko:

Gjenstående arbeider kan medføre risiko for at konstruksjon kan få skader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet medfører at det må påregnes arbeid for å ferdigstille takoverbygget.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at takoverbygget ferdigstilles av fagperson.

Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

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

TG3 setter på bakgrunn av skader i innvendig tak og vegg i soverom mot øst og gang i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres generell slitasje på overflater som følge av alder. På befaringsdagen ble det påvist skader i overflater som riper, hakk og misfarging. Enkelte gulvoverflater har også knirk i gulv.

På soverom mot øst i 2. etasje og i gang mellom soverom i 2. etasje er det skader i innvendig tak og vegg. Skadene er også beskrevet under punkt for takkonstruksjon.

Flere rom har merkbare skjevheter i gulv.

Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene, alder tatt i betraktning. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/ hyller etc. Og noe misfarge/ skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc. har vært plassert.

Årsak:

Slitasje på overflater og skjevheter i gulv er forenelig med elde og slitasje. Skjevheter i gulv må sees i sammenheng med punkt for grunnmur og fundament, lengre bak i rapporten.

Skjevheter i underliggende konstruksjon kan forklare knirk i gulv.

Skader i innvendig tak og vegg på soverom mot øst og gang i 2. etasje er forenelig med fuktpåkjenninger.

Risiko:

Slitasje på overflater kan føre til behov for utskifting/ oppgradering av overflater.

Knirk i gulv kan redusere bokvaliteten.

Skjevheter i gulv medfører risiko for at videre bevegelser og større skjevheter kan oppstå, samt mulige skader i i underliggende konstruksjon.

Synlige skader i innvendig tak og vegg på soverom mot øst og gang i 2. etasje medfører risiko for at det kan foreligge ytterligere skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Påpekte forhold kan medføre behov for utskifting/ reparasjon av overflater.

Knirk i gulv lager støy og kan for enkelte være irriterende.

Skjevheter i gulv kan medføre behov for utbedring av fundamentering og grunnmur.

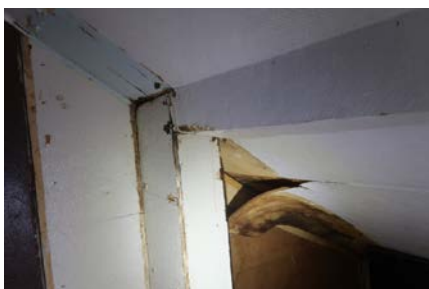
Skader i innvendig tak og vegg på soverom mot øst og gang i 2. etasje medfører behov for utskifting av overflater.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser/ kostnadsestimater for utbedring av fagperson. Dette for å få tilstrekkelig beslutningsgrunnlag for eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat omfatter ytterligere undersøkelser av fagperson.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde viser skader etter fuktbelastning i innvendig tak og vegg i 2. etasje



Bilde viser skader etter fuktbelastning i innvendig tak og vegg i 2. etasje

TG 3 Krypkjeller

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har krypekjeller under hele bygningen. Under stue er det et rom som vurderes å være en del av krypekjelleren. Øvrig krypekjelleren har for lav høyde og ingen adkomst for å kunne krype under og kontrollere arealet. Krypekjelleren er kontrollert fra tilgjengelige steder rundt boligen, samt fra kjellerluke i stue.

TG3 settes på bakgrunn av fritt vann i krypekjeller under stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krypekjeller under stue hadde på befaringsdagen ca. 50 cm med fritt vann over gulvet. Hjemmelshaver opplyser at ved mye nedbør og ved snøsmelting kan det oppstå fritt vann i krypekjeller.

På befaringsdagen ble det målt skadelig fukt i tilgjengelig treverk.

Krypekjeller under inngangsparti mot sør har ingen lufterventiler i ringmuren. Øvrig krypekjeller har ikke tilfredsstillende antall ventiler i grunnmur. Krypekjeller utover areal under stue lar seg ikke kontrollere, grunnet manglende adkomstmulighet.

Årsak:

Sviktende drenering og høyt grunnvann kan forklare fritt vann i krypekjeller under stue.

Høyt fuktinnhold i treverk tilsier at det er fuktpåvirkning fra omgivelsene.

Lav høyde, dårlig ventilering og manglende kontrollmulighet i krypekjeller, samsvarer ikke med dagens anbefalinger iht. Sintef byggforsk.

Risiko:

Vedvarende fuktpåvirkning i krypekjeller medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Manglende ventilering øker risikoen for at fukt- og råteskader kan forekomme.

Manglende kontroll av store deler av krypekjelleren øker faren for at det kan være skader som ikke ble påvist på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Fuktpåvirkning i krypekjeller kan medføre behov for utbedring av fuktsikring/ drenering av byggegrunn.

Manglende ventilering kan medføre behov for utbedring av tilstanden.

Manglende kontroll av deler av krypekjelleren på befaringsdagen, medfører at kjøper ikke får en fullstendig beskrivelse av tilstanden på krypekjelleren.

Om det skulle være omfattende skader i krypekjeller og bjelkelag, må utbedringen av skaden ofte utføres fra inne i fritidsboligen, noe som medfører at gulv inne i boligen må fjernes/ erstattes.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at konstruksjonen åpnes lokalt for å kontrollere tilstanden til krypekjelleren, og vurdere behov for utbedring av konstruksjon.

Kostnadsestimat omfatter ytterligere undersøkelser av fagperson for å få en mer fullstendig beskrivelse av hele krypekjelleren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde viser fritt vann i krypekjeller under stue



Bilde viser fritt vann i krypekjeller under stue

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører av varierende type og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Innerdørene er preget av elde og slitasje, og flere innerdører har justeringsbehov.

Årsak:

Innerdører med justeringsbehov kan forklares med elde, slitasje, manglende vedlikehold og bevegelser i konstruksjon.

Risiko:

Dører med justeringsbehov har økt risiko for at ytterligere skader og slitasje forekommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Tilstanden på innerdører innebærer at det må påregnes vedlikehold og justering, eventuelt utskifting.

Anbefalt tiltak:

Innerdører anbefales justert og vedlikeholdt av fagperson.

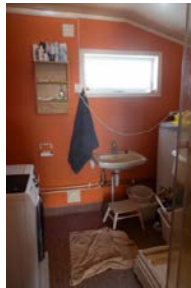
VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er oppført en gang på 1970- tallet.
Det foreligger ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er preget av elde og slitasje.

Tapet på vegger har løsnet fra underlaget, og har lokale skader.

Innvendig tak har misfarging og slitasje.

Innerdør er plassert i dusjens våtsone.

Årsak:

Elde og slitasje kan forklare skader på tapet på vegger.

Manglende ventilasjon og høy luftfuktighet kan forklare misfarging og slitasje på innvendig tak.

Innerdør i dusjens våtsone er ikke forenelig med anbefalinger fra Sintef byggforsk.

Risiko:

Sprekker og skadet i tapet på vegger gir økt risikoen for at fuktskader i vegger og konstruksjon kan oppstå.

Misfarging av innvendig tak gir økt risiko for at det kan være skjulte skader i bakenforliggende konstruksjon.

Ved innerdør i våtsone til dusj, kan konstruksjon og innerdøren få skader ved direkte fuktpåkjenninger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

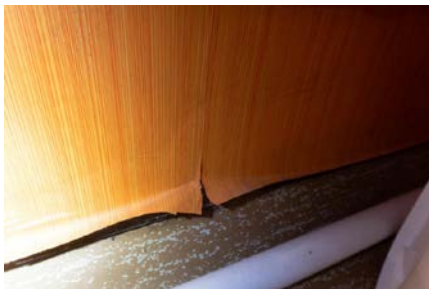
Forholdet kan medføre behov for utbedring av overflater for å unngå ytterligere skader på overflater og konstruksjon.

Siden det er en innerdør i dusjens våtsone og overflater på vegger har slitasje, må dusjing foretas i tett dusjkabinett. Det er ikke mulig å etablere en åpen dusjløsning uten at nye overflater etableres.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser av fagperson. Dette for å avklare årsak, omfang, behov for utbedringer, og kostnader for utbedring.

Ved ombygging av våtrommet, anbefales det annen plassering av innerdør eller dusj.



Bilde viser slitasje på veggoverflater



Bilde viser misfarging av takplater

1. ETASJE > BAD

1 TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflate av gulvbelegg med oppbrett på vegger.

Fallforhold er kontrollert opp mot gjeldene krav på oppføringstidspunktet (Byggeforskrift av 1. august 1969).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fallforhold samsvarer ikke med dagens eller datidens krav til utførelse. På befaringsdagen var det vann på gulvet som ikke renner til sluk.

Hjemmelshaver har fjernet deler av gulvbelegget for å rette opp gulvet der vaskemaskinen skulle plasseres.

Gulvbelegget har sprekkeformasjoner i skjøter og ved gjennomføringer.

Årsak:

Fallforhold samsvarer ikke med minstekravet til fall mot sluk.

Behov for montering av vaskemaskin gjorde at hjemmelshaver fjernet deler av gulvbelegget.

Slitasje og elde kan forklare sprekker og utettheter i gulvbelegget.

Risiko:

Manglende fall mot sluk og utettheter i gulvbelegget øker risikoen for at skader kan oppstå i konstruksjonen ved en lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Lekkasjevann fra toalett, vask, vaskemaskin eller varmtvannsbereder ledes ikke nødvendigvis effektivt til sluk.

Tilstanden på gulvbelegget medfører at gulvet ikke kan ansees som vanntett, og bør ikke utsettes for fritt vann.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at fallforhold på gulv og gulvbelegg utbedres i samråd med fagmann. Dette gjøres ofte sammen med en oppgradering av hele våtrommet.

Kostnadsestimat omfatter utskifting av gulvbelegg og utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Bilde viser manglende gulvbelegg under vaskemaskin



Bilde viser eksempel på utetthet rundt rørgjennomføring

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran av gulvbelegg med oppbrett på vegg, og tapet på vegger.

Forventet levetid på membran av gulvbelegg er ca. 25 år.
Forventet levetid på membran av våtromstapet er ca. 7 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påviste forhold med utettheter i tapet på vegger og utettheter i gulvbelegg, medfører at våtrommet ikke kan ansees som vanntett.
Forventet levetid på våtrommet er utløpt.
Ved kontroll av sluk ble det påvist manglende stakeplugg/ tetteplugg i sluket, og lukt fra avløp forekommer.

Årsak:

Slitasje over tid kan forklare utetthet i overflater.
Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og forventet levetid på membran/ tettesjiktet er utløpt.
Manglende stakeplugg/ tetteplugg fører til lukt fra avløp.

Risiko:

Skader på tettesjiktet medfører økt risiko for at fuktskader kan oppstå i konstruksjonen om overflater belastes med fukt/ vann.
Utgått forventet levetid på membranløsning/ tettesjikt, øker risikoen for at fuktskader i tilstøtende konstruksjoner kan oppstå.
Skadelig lukt/ gass kan medføre ubehag, hodepine og kvalme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Kjøper må påregne omfattende utbedring av våtrom og risiko for skjulte fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Oppgradering av våtrommet må påregnes, og det anbefales at oppgradering gjøres i samsvar med anbefalinger fra fagperson.

Kostnadsestimat omfatter oppgradering av våtrommet.
Kostnadsestimat for gulv er beskrevet under punkt for gulv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Bilde viser manglende stakeplugg/ tetteplugg i sluk

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet inneholder:

- Dusjkabinett
- Gulvmontert toalett.
- Veggmontert servant.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Veggventiler i yttervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen er preget av elde og slitasje.

Årsak:

Elde og slitasje kan forklare tilstanden på innredningen.

Risiko:

Elde og slitasje på innredning kan medføre at skader kan oppstå på innredning og sanitærutstyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Tilstanden på innredningen kan medføre behov for utskifting og oppgradering.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at innredningen oppgraderes/ skiftes ut.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble på befaringdagen ikke utført hulltaking, da våtrommet har påvist utettheter og behov for betydelig oppgradering. Ved fuktsøk ble det påvist forhøyede verdier ved sluk.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Årsak:

Forhøyede verdier ved fuktsøk er forenelig med påviste utettheter i gulvbelegget.

Risiko:

Vedvarende fuktpåkjønning i underliggende konstruksjon, medfører økt risiko for at skader oppstår.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales at våtrommet oppgraderes som tidligere beskrevet i rapporten.

Tilstandsrapport



Forhøyede verdier ved fuktsøk ved sluk

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat og metall.
Oppvaskkum i metall med ett-greps blandeblender.
Frittstående hvitevarer som komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Påvist komfyrvakt over komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen er preget av elde og slitasje, og har justeringsbehov på skapdører.
Enkelte skuffer mangler i innredningen.
Oppvaskkum har ikke overløp eller annen sikring for eventuell overfylling av oppvaskkum.

Årsak:

Justeringsbehov og slitasje på overflater er forenelig med elde og bruksslitasje.
Manglende overløp eller lekkasjesikring av oppvaskkum samsvarer ikke med dagens krav til lekkasjesikring.

Risiko:

Ved eldre kjøkkeninnredninger er det fare for at hengsler og skinner ikke lenger vil kunne fungere tilfredsstillende.
Justeringsbehov øker risikoen for at slitasjeskader skal oppstå.
Eventuell lekkasje fra kjøkkenkran eller overfylling av oppvaskkum innebærer økt risiko for at skader i konstruksjon kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Det må forventes at kjøkkeninnredningen må skiftes ut i nær fremtid for å kunne fungere tilfredsstillende, sammenlignet med et nytt kjøkken.
Justeringsbehov medfører at innredningen må justeres av fagkyndig.
Forholdene medfører at kjøkkeninnredningen bør lekkasjesikres.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at kjøkkeninnredningen oppgraderes i samråd med anbefalinger fra fagkyndig.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Merknader:
Ventilatoren fungerte på befaringdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i hovedsak av kobberør.
Stoppekran er plassert i luke på bod innenfor kjøkken.

Anbefalt brukstid for innvendige vann- og avløpsrør i bolig, er i henhold til Sintef byggforsk ca. 50 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vanninstallasjoner i 2. etasje er ikke lekkasjesikret.

Irr-dannelse (grønnfarge på kobberør) på flere kobberør

Stoppekran er ikke merket. Stoppekran er plassert i en utlekket vegg, og det var merkbar kald trekk i den utlekkede veggen.

Anbefalt brukstid på vannrør er utløpt, dersom de er i fra da tilbygget ble oppført eller tidligere.

Årsak:

Manglende overløp fra vask i 2. etasje medfører at vasken ikke er lekkasjesikret.

Irr-dannelse (grønnfarge på kobberør) er forenelig med fuktpåvirkning over tid (kondens, lekkasje eller høy luftfuktighet).

Kald trekk i utlekket vegg ved stoppekran er forenelig med utettheter i konstruksjon.

Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og forventet levetid på vannrør er utløpt.

Risiko:

Manglende lekkasjesikring/ overløp fra vask i 2. etasje øker risikoen for vannskader ved en eventuell lekkasje eller overfylling av vask.

Irr-dannelse (grønnfarge) på kobberør øker risikoen for at kobberørene har skader/ svakheter, som øker risikoen for lekkasjer eller rørbrudd.

Kald trekk rundt vannrør øker risikoen for at vannrør kan fryse, og eventuelt sprekke.

Utgått forventet levetid øker risikoen for at lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

En eventuell lekkasje eller overfylling av vask i 2. etasje vil kunne medføre vannskader på tilstøtende konstruksjon.

Irr-dannelse (grønnfarge) på kobberør kan føre til behov for vedlikehold eller utskifting av berørte rørdeler.

Utbedring av kald trekk rundt vannrør medfører behov for bygningsmessige inngrep.

Utgått forventet levetid kan medføre behov for utskifting av vannrør.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at lekkasjesikring utføres i samsvar med anbefalinger fra fagkyndig rørlegger.

Anlegget anbefales nærmere undersøkt av fagkyndig rørlegger. Dette for å avklare behov for utbedring, og anbefalt løsning.



Bilde viser irr-dannelse på kobberør

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast og støpejern.

Anbefalt brukstid for innvendige vann- og avløpsrør i bolig, er i henhold til Sintef byggforsk ca. 50 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Anbefalt brukstid på avløpsrør er utløpt, dersom de er i fra da tilbygget ble oppført, eller tidligere. På befaringsdagen var det noe avløpslukt på badet. Avviket er beskrevet under punkt for sluk, membran og tettesjikt.

Årsak:

Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og forventet levetid på avløpsrør er utløpt.

Risiko:

Utgått forventet levetid øker risikoen for at lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Utgått forventet levetid kan medføre behov for utskifting av avløpsrør.

Anbefalt tiltak:

Anlegget anbefales nærmere undersøkt av fagkyndig rørlegger. Dette for å avklare behov for utbedring, og anbefalt løsning.



Bilde viser eksempel på avløpsrør av støpejern

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken og naturlig avtrekk via luftekanal i skorstein. Tilluft via veggventiler i vinduer. Bad har veggventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet har ikke noe avtrekksmulighet, kun mulighet for lufting via åpningsbart vindu og via veggventiler. På befaringsdagen var det fuktskjolder og kondens på innsiden av flere vinduer.

Årsak:

Ventilasjonsløsningen tilfredsstillende ikke dagens krav, eller kravene gitt i Standarden for tilstandsvurdering (NS 3600). Kondensering og fuktskjolder på vinduer er forenelig med mangelfull ventilasjon.

Risiko:

Ikke tilfredsstillende ventilasjon øker risikoen for fuktbelastning i rommet, og øker risikoen for fuktrelaterte skader. Kondensering på overflater kan gi økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Ikke tilfredsstillende ventilasjon bidrar til dårlig inneklima, og kan være medvirkende til fuktskader. Forholdet kan medføre behov for utbedring av ventilasjon.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å vurdere ventilasjonsløsningen og luftutskiftingen i boligen, eventuelt ved befaring av ventilasjonsfaglig person, for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 190 liter plassert på bad.
Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsberederen er tilkoblet med skjøteledning.

Årsak:

Skjøteledninger er kun beregnet for midlertidig bruk.

Risiko:

Skjøteledninger er ikke dimensjonert for kontinuerlig høy belastning, noe som kan føre til overoppheting, smelting av ledning og økt brannfare.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Det kan oppstå elektrisk feil eller brann, som kan medføre personskaide og materielle skader.

Anbefalt tiltak:

Varmtvannsberederen bør kobles til fast, forskriftsmessig elektrisk installasjon utført av autorisert elektriker.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer, plassert i bod innenfor kjøkken.
Ledningsnett av åpent anlegg.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022 Hjemmelshaver opplyser at nytt sikringskap, nytt inntak, endring til 3-faset strøm og nye ledninger i 1. etasje ble utført i 2022. Ledninger, kontakter og brytere i 2. etasje er eldre.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Hjemmelshaver opplyser at alle arbeider på det elektriske anlegget er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet i deres eie. Eventuelle tidligere arbeider er ukjent.

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

Via boligmappa.no er det fremlagt følgende samsvarserklæringer:

- Nytt inntak, sikringskap og opplegg til komfyr, vaskemaskin og vannpumpe, datert den 01.09.2021.
- Opplegg til vannpumpe, datert den 11.06.2021.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Det er ikke opplyst om at sikringer løses ut.

Tilstandsrapport

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

Nei Det er ikke opplyst om noe varmgang eller branntilløp.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja På grunn av ukjent alder på deler av anlegget, og at det ikke er opplyst om at det er utført noen kontroll de siste fem år, anbefales det en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

I entré/ gang er det ledninger som ikke er tilfredsstillende festet eller avskjermet. Det er ukjent om ledningen er strømførende. Ikke tilfredsstillende innfesting av ledninger utgjør en fare for brann og personskaade, og bør utbedres omgående av godkjent installatør.

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

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



Bilder av løse ledninger i entré/ gang



Bilder av løse ledninger i entré/ gang

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent. Det er ikke utført geologiske undersøkelser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

fuktsøk på tilgjengelige overflater under bakkenivå. Det er ikke opplyst om at det er blitt gjort oppgraderinger på dreneringssystemet siden byggeår. Punktet må sees i sammenheng med punkt for krypekjeller, tidligere beskrevet i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krypekjeller under stue hadde på befaringsdagen ca. 50 cm med fritt vann over gulvet. Hjemmelshaver opplyser at ved mye nedbør og ved snøsmelting kan det oppstå fritt vann i krypekjeller.

Årsak:

Fritt vann i krypekjeller under stue kan forklares ved sviktende drenering av byggegrunn.

Risiko:

Vedvarende fukt påkjenning fra sviktende drenering medfører økt risiko for fuktrelaterte skader i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Sviktende drenering kan medføre behov for at dreneringen må utbedres.

Anbefalt tiltak:

For å lukke avviket ved fuktinntrenging i krypekjeller må dreneringen/ fuktsikringen i de fleste tilfeller utbedres. Det anbefales at dreneringen kontrolleres ytterligere av fagperson. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring.

Kostnadsestimat omfatter utbedring av drenering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av gråsteinsmur på opprinnelig del. Øvrig grunnmur oppført med ringmur av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble påvist riss/ sprekker i grunnmuren.

På befaringsdagen var det merkbare skjevheter i gulv.

Årsak:

Riss/ sprekker i grunnmur, og skjevheter i gulv kan være indikasjon på bevegelser i grunnen, og sviktende fundamentering.

Risiko:

Videre bevegelser kan føre til økt sprekke dannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Om ikke grunnmur stabiliseres kan grunnmuren fortsette å synke, og setningskader i øvrig konstruksjon kan oppstå.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at grunnarbeidet kontrolleres ytterligere av fagperson. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring.

Det må påregnes utbedring av grunnarbeidet.

Tilstandsrapport



Bilde viser sprekker og setningsskader i grunnmur



Bilde viser sprekker og setningsskader i grunnmur

TG IU Terrenforhold

Beskrivelse

Terrenghall fra bygningen er ikke vurdert, da terrenget rundt boligen var delvis tildekket med snø. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen. Sintef byggforsk anbefales minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (ca. 2 cm fall per meter). Ikke tilfredsstillende terrenghall fra konstruksjonen øker belastningen på dreneringen, og kan resultere i at vann kan trenge inn i bygningen.

Årsak:

Snøforholdene på befaringsdagen resulterte i manglende kontroll av terrenghall.

Risiko:

Manglende kontroll av terrenghall øker risikoen for at det kan være avvik som ikke ble påvist på befaringsdagen.

Konsekvens:

Forholdet medfører at kjøper ikke får en fullstendig beskrivelse av terrenghall.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at terrenghall kontrolleres ytterligere av fagperson da snøforholdene gjør det mulig.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslertutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Risiko:

Ikke tilfredsstillende rømningsvei fra 2. etasje kan medføre risiko ved opphold og bruk av rommene.
Manglende radonmåling av boligen gir økt risiko for at det kan være skadelig forekomst av radongass i boligen.
Ikke tilfredsstillende rekkverk og manglende rekkverk etter dagens krav gir økt risiko for fallskader i trapper.
Manglende brannslukningsutstyr og brannvarslingsutstyr øker risikoen for at eier ikke selv kan redusere skader ved en eventuell brann.

Konsekvens:

Manglende godkjent rømningsvei medfører behov for utbedring dersom etasjen skal tilfredsstillere dagens krav.
Manglende radonmåling innebærer at det er usikkert om radonnivået i boligen er skadelig.
Ikke tilfredsstillende rekkverk i trapper kan medføre behov for utbedring av rekkverk og sikkerhet i trapper.
Krav til brannslukningsutstyr gjør at det må påregnes at dette må skaffes til veie/ monteres.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at minst ett vindu i 2. etasje utformes som godkjent rømningsvei.
Det anbefales at radonnivået i boligen kontrolleres av fagkyndig. Dette for å avklare radonnivå, og behov for eventuell utbedring.
Det anbefales at det etableres rekkverk som tilfredsstillere dagens krav.
Det anbefales at det monteres tilfredsstillende røykvarsling- og brannslukningsutstyr i boligen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

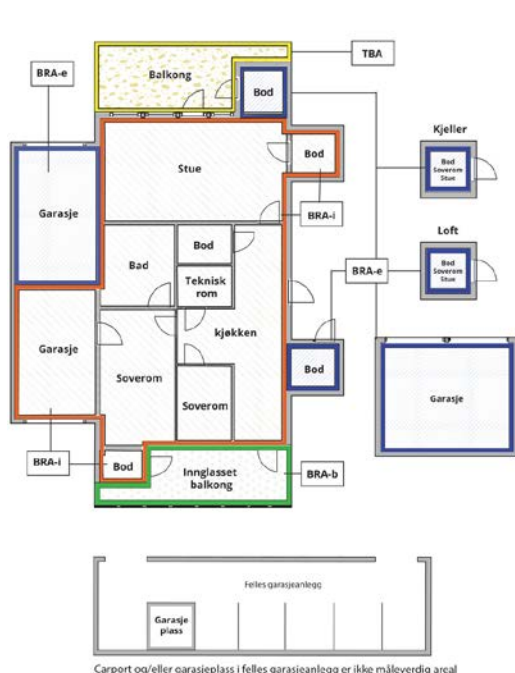
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Uthus

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

Romfordeling

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

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser.
Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.
På grunn av tømmerveggenes naturlige ujevnheter, kan mindre arealavvik forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Manglende godkjent tegning kan medføre krav om søknad, dokumentasjon eller krav om tilbakeføring av planløsning fra kommunen. Kjøper må påregne mulig tidsbruk og kostnader.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Carport

Romfordeling

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

Kommentar

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

Bygningen har ikke målbart bruksareal, da bygningen ikke har omsluttende yttervegger. Bygningen har et gulvareal på ca. 59 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Skytterhus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		110		110	17
2. Etasje		8		8	
SUM		118			17

SUM BRA	118
----------------	------------

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Kjøkken, toalettrom, innredede rom	
2. Etasje		Innredet rom	

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser.
Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.
Arealmåling av etasjene er utført uten fratrekk av areal som opptas av trapp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Manglende godkjent tegning kan medføre krav om søknad, dokumentasjon eller krav om tilbakeføring av planløsning fra kommunen. Kjøper må påregne mulig tidsbruk og kostnader.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje med boder

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		52		52	
SUM		52			
SUM BRA	52				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	75			75	8		75
2. Etasje	47			47		7	54
SUM	122				8	7	129
SUM BRA	122						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang/ trapperom, gang/ entré, kjøkken, bad, stue, bod		
2. Etasje	Gang/ trapperom, gang, soverom, soverom 2		

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser.
Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.
Arealmåling av etasjene er utført uten fratrek av areal som opptas av trapp.
Tomteareal er hentet fra kartverket.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Hjemmelshaver opplyser at det er endret fra to til ett soverom mot øst i 2. etasje. Endringen er i utgangspunktet ikke søknadspliktig. Hjemmelshaver opplyser at en tidligere bod ved entré/ gang er endret til utvidelse av entré/ gang. Endringen er søknadspliktig, og må godkjennes av kommunen. Om planløsningen ikke er godkjent i kommunen, kan kommunen pålegg en eventuell tilbakeføring av opprinnelig godkjent planløsning. Det anbefales at kommunen kontaktes, for å kontrollere hva som er godkjent bruk av rommene. Manglende godkjent tegning kan medføre krav om søknad, dokumentasjon eller krav om tilbakeføring av planløsning fra kommunen. Kjøper må påregne mulig tidsbruk og kostnader. Hjemmelshaver opplyser at overbygget inngangsparti er oppført i løpet av 2024/ 2025. Det er ikke opplyst om at takoverbygget er meldt inn til kommunen. Tiltaket er fritatt fra søknadsplikt, men skal meldes inn til kommunen etter ferdigstilling. Det anbefales at tiltaket meldes inn til kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Hjemmelshaver opplyser at:
2024/ 2025- Lite takoverbygg ved inngangsparti (egeninnsats).
2022- Brønnboring utført av Norsk Brønnboring AS.
2022- Ny sikringssskap, oppgradering til 3-fas strøm, nye ledninger trukket i 1. etasje.

Det er ikke fremlagt noe faktura eller kvittering for utførte håndverkstjenester.
Manglende faktura/ kvittering på utførte arbeider medfører at utførelse og kvalitet ikke kan verifiseres. Dette gir økt risiko for feil og avvik, og kan påvirke både levetid og verdi.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: 2. etasje har ikke godkjent rømningsvei. Vinduer i etasjen er for små til å være godkjent som rømningsvindu etter dagens krav. Alle boliger skal ha en godkjent rømningsvei fra hver etasje iht. dagens regelverk. Det anbefales at minst ett vindu skiftes ut med et godkjent rømningsvindu.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.4.2026	Sondre Lillebo	Takstingeniør
	Sebastian Salinas Uherek Thoresen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3421 TRYSIL	74	16		0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vestre Tørbergsvegen 340

Hjemmelshaver

Thoresen Alzbeta Uherek, Thoresen Sebastian
Salinas Uherek

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger usjenert til, med naturen tett på eiendommen.

Adkomstvei

Adkomstvei via privat vei. Hjemmelshaver opplyser at nabo og hjemmelshaver har delt på kostnader ved snøbrøyting.

Tilknytning vann

Hjemmelshaver opplyser at eiendommen har privat vannforsyning.

Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke kontrollert da bygningssakkyndig ikke har tilstrekkelig kompetanse til å vurdere slike anlegg. Avvik og skader på utvendige vann- og avløpsanlegg kan resultere i kostbare reparasjoner. Det anbefales at anlegget kontrolleres av fagkyndig.

Tilknytning avløp

Hjemmelshaver opplyser at eiendommen har privat avløpssystem.

Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke kontrollert da bygningssakkyndig ikke har tilstrekkelig kompetanse til å vurdere slike anlegg. Avvik og skader på utvendige vann- og avløpsanlegg kan resultere i kostbare reparasjoner. Det anbefales at anlegget kontrolleres av fagkyndig.

Regulering

Eiendommen ligger i LNFR-område, og kan gi begrensninger på hvilke tiltak som kan foretas på eiendommen.

Det anbefales at kommunen kontaktes for å få klarhet i hvilken betydning dette kan ha for en kjøper.

Tinglyste/andre forhold

Hjemmelshaver opplyser at naboeiendommen har vannrett og veirett fra eiendommen.

Hjemmelshaver opplyser at vannretten har vært tinglyst men utløpt i 2023. Det anbefales at dette undersøkes ytterligere.

Konsesjonsplikt

Det er ikke opplyst om at det er konsesjonsplikt/ boplikt på eiendommen.

Dersom det er konsesjonsplikt/ boplikt, må ny eier innhente tillatelse for å overta den.

Det anbefales at dette kontrolleres ytterligere med kommunen.

SEFRAK-bygg

Boligen og uthuset er registrert i SEFRAK-registret fordi bygningene er bygget før 1900. Det gjøres oppmerksom på at det kan være restriksjoner på hva eier av byggverket kan endre på.

For ytterligere informasjon anbefales det å kontakte riksantikvaren.

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse****Byggeår****Kommentar**

Byggeår er ikke kjent.

Standard

Bygningen har lav standard. Det må påregnes arbeid/ vedlikehold på bygningen. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold**Beskrivelse**

Bygningen er oppført på punkter av steiner.

Yttervegger av enkelt bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall.

- Merknader:

Bygningen er preget av elde, og har betydelige råteskader.

Dersom bygningen skal settes i stand, må det påregnes betydelige påkostinger.

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

Carport

**Anvendelse****Byggeår**

2004

Kommentar

Byggeår er hentet fra fremlagte tegninger

Standard

Bygningen har normal standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen har vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse

Bygningen er oppført på treverk direkte mot byggegrunn.

Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall.

- Merknader:

Yttervegger i direkte kontakt med terreng medfører fare for råteskader og redusert levetid.

Bygningen har vedlikeholdsbehov.

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

Skytterhus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Byggeår er ikke kjent.

Standard

Bygningen har normal standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen har vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse

Bygningen er oppført på bærekonstruksjoner av tre, direkte plassert på terreng.

Bygningen består av flere brakker som er plassert sammen.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall.

- Merknader:

Hjemmelshaver opplyser at bygningen tidligere har vært tilknyttet egen vann- og avløpsanlegg. Hjemmelshaver opplyser at anlegget er frakoblet, og det er usikkert om anlegget er godkjent i kommunen. Det anbefales at dette kontrolleres ytterligere i kommunen, dersom det ønskes at vannet skal kobles tilbake til bygningen.

Hjemmelshaver opplyser at bygningen tidligere har vært tilkoblet strøm. På befaringsdagen var strømmen frakoblet.

Bygningen har betydelig vedlikeholdsbehov, og det må påregnes betydelige påkostinger om bygningen skal settes i stand.

Dersom en kjøper vurderer å sette bygningen i stand, anbefales det at det innhentes en egen tilstandsrapport for bygningen, dette for å avklare omfang av oppgraderinger og kostnader for å sette bygningen i stand igjen.

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

Garasje med boder



Anvendelse

Byggeår

1988

Kommentar

Byggeår er hentet fra fremlagte tegninger

Standard

Bygningen har normal standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen har vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse

Bygningen er oppført på ringmur av lettklinkerblokker. Garasjedelen har støpt gulv av betong.

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall.

- Merknader:

Bygningen har vedlikeholdsbehov på overflater.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	26.03.2026	Kun gjennomgått tegninger	Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Sebastian Salinas Uhrek Thoresen

Alzbeta Uhrek Thoresen

Boligen

Vestre Tørbergsvegen 340

2429 Tørberget

3421-74/16/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Ikke optimalt fall mot sluket. Lav standard. Trenger omfattende oppgradering.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Planering av del av gulv for vaskemaskin, bytte av badekar mot dusjkabinett, ny varmtvannsbereeder, trykktank.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ja, feil på tak ble rapportert av forrige eier, men har ikke vært vært nye lekkasjer/feil mens jeg har eid

En ytterdør i trappeoppgangen er svært dårlig, og den samme ytterveggen er dårlig.

Ellers er kledningen i meget dårlig stand jevnt over huset.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: nytt lite tak rundt inngangspartiet.

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

♦ Ja



Ja, noe kondens og råte på to vinduer.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Inntrenging av vann i krypkjelleren ifbm. snøsmelting.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ja, i ytterveggen med den dårlige døren som beskrevet over.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Norsk Brønnboring AS

Beskrivelse av arbeidet: Boring av ny brønn med oppsett for vannpumpe, varmtvannsbereder og trykktank

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Trysil Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny sikringskap, oppgradering til 3-fas strøm, nye ledninger trukket i 1. etasje.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Naboen har vannrett fra min eiendom, og har i løpet av de siste fem år oppgradert brønnen noe, og han har veirett til egen eiendom. Vannretten var tidligere tinglyst med utløp i 2023 (?) men må anses som i behold.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Vestre Tørbergsvegen 340

Offentlig transport

Midtskogberget 3 min
Linje 150, 833 0.3 km

Oslo Gardermoen 1 t 40 min

Skoler

Innbygda skole (1-7 kl.) 25 min
330 elever, 21 klasser 29.4 km

Trysil Montessoriskole (1-7 kl.) 31 min
28 elever, 2 klasser 41 km

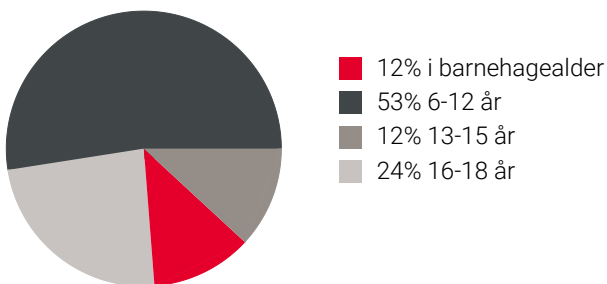
Jordet skole (1-7 kl.) 35 min
52 elever, 4 klasser 43 km

Trysil ungdomsskole (8-10 kl.) 25 min
200 elever, 18 klasser 29.5 km

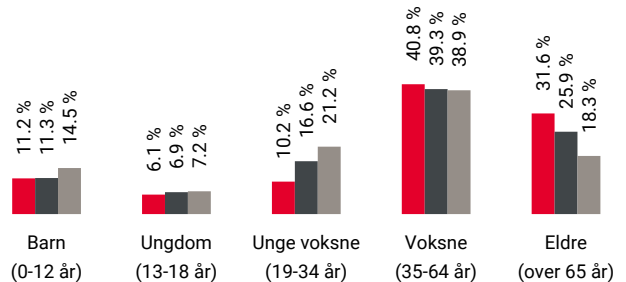
Trysil videregående skole 22 min
300 elever, 18 klasser 27.8 km

Elverum videregående skole 35 min
800 elever 41.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnskrets: Midtskogsberg...	93	70
Kommune: Trysil	6 603	3 859
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nybergsund barnehage (1-5 år) 18 min
18 barn 22.8 km

Vestadbakken barnehage (1-5 år) 23 min
65 barn 27.7 km

Sørskogbygda naturbarnehage (1-5 år) 23 min
34 barn 29.5 km

Dagligvare

Matkroken Søre Osen/Tanken Søre Osen 7 min
Post i butikk, PostNord 8.1 km

Rema 1000 Trysil 22 min
Post i butikk, søndagsåpent 28.3 km

Sport

Vestre trysil fotballbane 3 min
Fotball 1.9 km

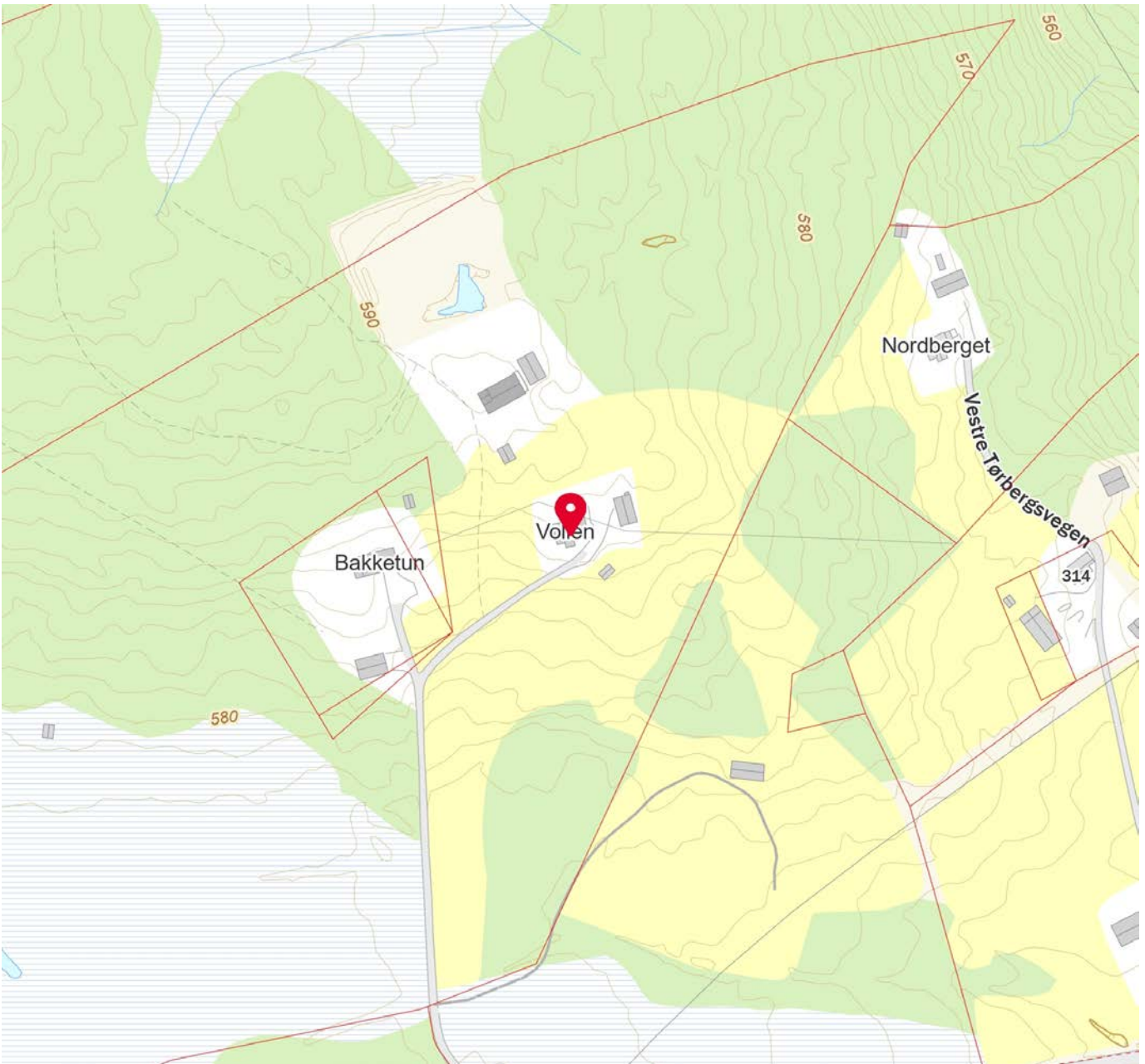
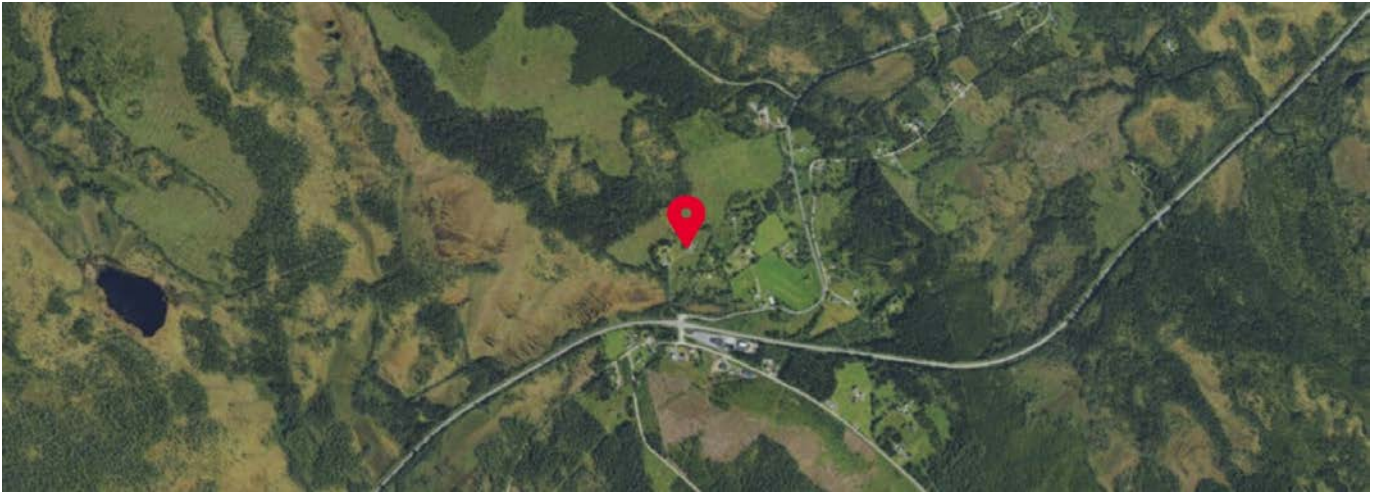
Søre Osen fotballbane 6 min
Fotball 7.8 km

NEXT Trysil 21 min

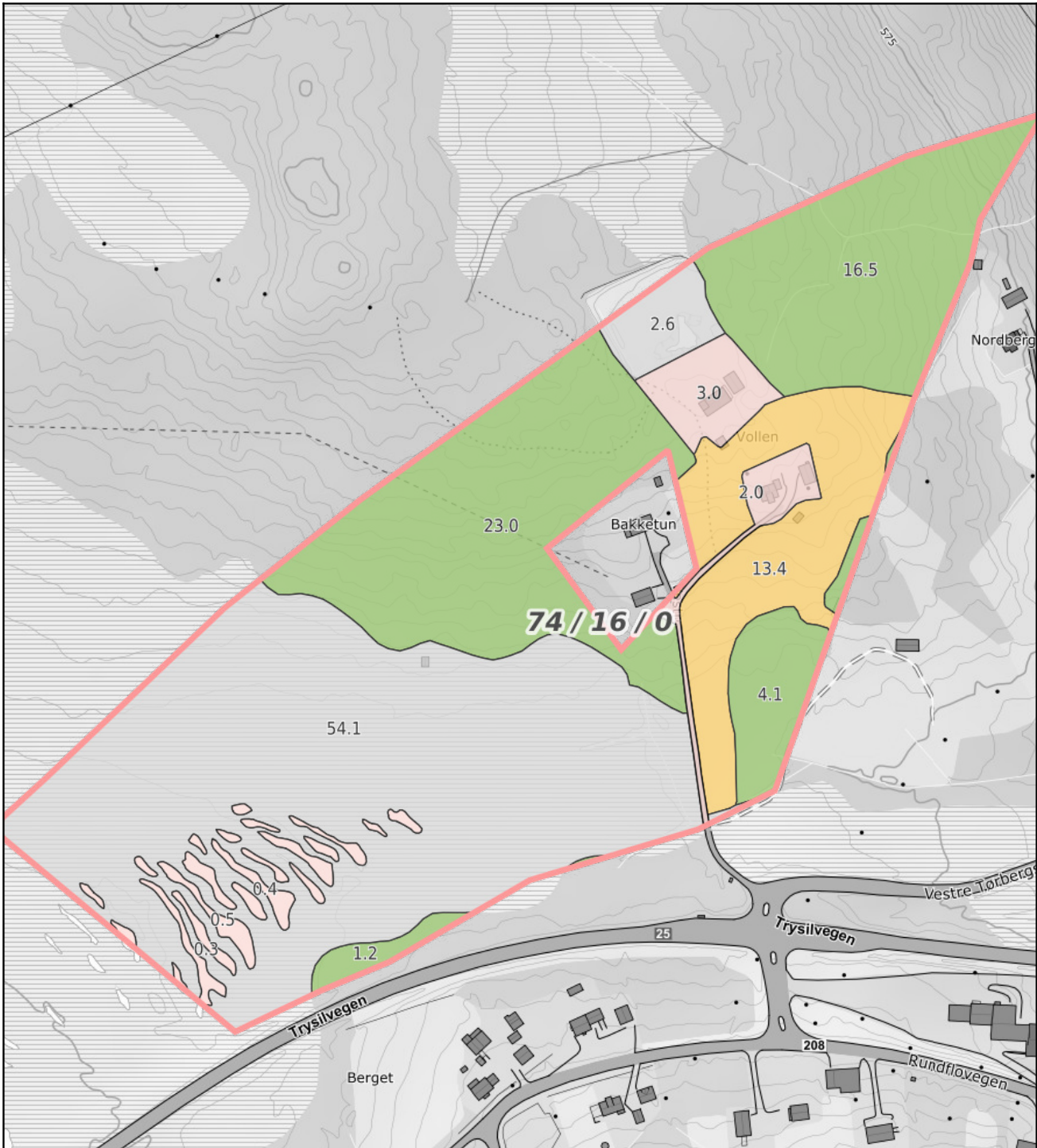
Trysil Helse & Trening 24 min



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



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



0 20 40 60m
 Målestokk 1: 3000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 04.05.2026 09:43
 Eiendomsdata verifisert: 03.05.2026 01:41

GÅRDSKART 3421-74/16/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 74/16/0



Markslag (AR5) 7 klasser	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)
Fulldyrka jord		13.4
Overflatedyrka jord		0.0
Innmarksbeite		0.0
Produktiv skog *		45.3
Annet markslag		56.7
Bebyggd, samf., vann, bre		8.3
Ikke kartlagt		0.0
Sum		123.7

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Vestre Tørbergsvegen 340
2429 TØRBERGET

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Line M Strøm

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre