

The image shows the interior of a rustic wooden cabin. The walls and ceiling are made of light-colored wood with exposed beams. In the foreground, there is a wooden dining table with a grey armchair and several wooden chairs. A green and red cabinet stands against the wall. To the right, a fireplace with a white mantel is visible, and a window with white curtains looks out onto a snowy landscape. A red banner in the top right corner contains the word 'aktiv.' in white lowercase letters.

aktiv.

Trysilknuts fjellsenter 8, 2430 JORDET

**Gjennomført og lettstelt  
familiehytte med god planløsning.  
4 sov (9 sengepl). Isolert uthus m/  
varme i gulv. Solrik tomt**



Eiendomsmegler

## Inger Anne Stene

**Mobil** 924 08 140

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

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2405 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 550 000,-  
**Omkostn.:** Kr 82 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 632 890,-  
**Selger:** Ann Inger Arnesen

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2005  
**BRA-i/BRA Total:** 76/87 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 800.9 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 51, bnr. 507

**Oppdragsnr.:** 1211240161

# Din nye familiehytte?

Velkommen til Trysil-Knuts Fjellsenter og denne fine familiehytta med god beliggenhet i feltet.

Hytta har en helhetlig og fin fremtoning med panel i alle rom som gir en rolig og lun atmosfære. Det er smarte løsninger i hytta som gir en lettstelt og arealeffektiv hytta for både små og store.

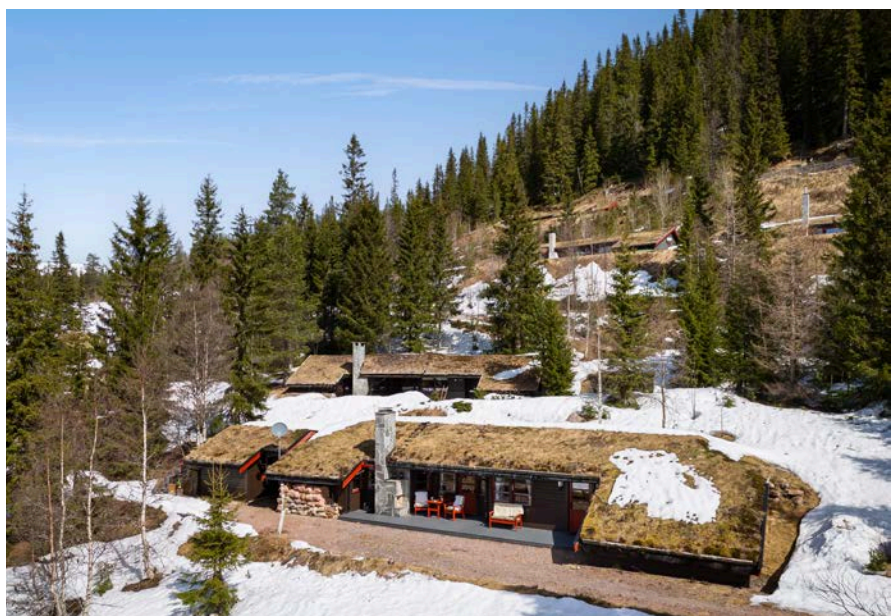
Hytta har en unik fremtoning og er bygd inn i terrenget. Hele eiendommen oppleves som ivaretatt. Hytta ble sist malt utvendig i 2023 og har fine uteplasser både lunt under tak og luftig under åpen himmel. Utvendig peis gir mulighet for utekos utenfor hytteveggen mens du nyter en flott stjernehimel eller varme sommerkvelder.

Hytta er på ett plan og inneholder bl.a. romslig gang, 4 sov., flislagt bad/vaskerom, toalettrom, kjøkken m/spiseplass og en romslig stue.

Møbler i hytta medfølger.

Tilbygd uthus er isolert.

Bør oppleves.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	19
Tilstandsrapport .....	37
Egenerklæring .....	68
Nabolagsprofil .....	73
Budskjema .....	82

# Om eiendommen

## Om hytta

### Beliggenhet

Hytta ligger fint til, høyt i terrenget ved Trysil-Knuts Fjellsenter. Her kan du feriere i et etablert hytteområde med kort radius til flotte tur, langrenns og toppturområder i Trysil-Knuts fjellverden. Området er snøsikkert og kjent for sine velpreparerte langrennsløyper som tar deg gjennom skog og opp til snaufjellet med et fantastisk skue utover Innlandets vakre fjellområder. I tillegg er det mange turmuligheter gjennom hele året med lette turområder opp til vidstrakte fjell. Skardebekkfossen ligger i kort avstand fra hytta - på vinterstid er fossen frosset og har et eventyrlig preg hvor du kan gå under det isbelagte fossefallet. På sommerstid kan du her ta et bad/dusj. I Eltdalen er det også mulighet for toppturer med frikjøring og rikelig med områder for trugeturer. Har du lyst på en dag i Norges største alpinanlegg i Trysilfjellet ligger skianlegget kun ca. 30 min. i bil fra hytta.

Området er rikt på muligheter for bærplukking og ikke minst kjent for sine gode jaktmuligheter. Nærmeste dagligvarebutikk er Joker Jordet med PostNord som ligger ca. 18 km unna. Her er det også bensinpumpe. Det er gode sykkelmuligheter i området og ikke minst et flott jaktterreng for småvilt og storfugl. Ønsker du å prøve fiskelykken er det mange muligheter i området. Her kan Eltsjøen, Elta, Røsjøen, Sennsjøen og Engeren nevnes. I kort radius fra hyttetomten ligger flere fine familievennlige fjelltopper med enkel adkomst og vidstrakt utsikt. Det er også en kort kjøreveg til Skagsvola som er kjent som "Innlandets Besseggen". Flere store vann og elver byr også på mulighet for en kano/kajakk.

### Areal

BRA - i: 76 m<sup>2</sup>

BRA - e: 11 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 87 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 76 m<sup>2</sup> Gang, toalettrom, bad, kjøkken m/spiseplass, stue og fire soverom.

BRA-e: 11 m<sup>2</sup> Tilbygd uthus

### **Ikke målbare arealer**

Boligens GUA er 88 m<sup>2</sup>. ALH (areal med lav himlingshøyde) er 1 m<sup>2</sup>.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Utvendig bod/uthus er medtatt som BRA-e. Bod ved hovedinngang er ikke oppmålt grunnet manglende adkomst.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger. Det foreligger tegninger, men det er avvik fra disse. Det er ikke fremlagt tegninger for uthus. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

800.9 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Eiendommen ligger svært godt plassert i hyttfeltet på en skjermet og solrik tomt med fint utsyn mot flotte naturområder. Eiendommen har gruset innkjøring og gårdsplass med biloppstillingsplasser. Ellers naturlig vegetasjon i form av lyng, mose, busker og trær. Det er tilnærmet flat tomt i forkant av hytta ellers skrånet. Hytta er bygd inn i terrenget som gjør at den går litt i ett med terrenget. Dette gir også en kul fremtoning. Ved inngangsparti er det en stor og fin terrasseplattning med plass for flere sittegrupper. Her er det også installert en koselig utepeis som er kledd i naturstein. Det er i tillegg laget en levgg i etasjer i enden av hytta som også er kledd i naturstein. Dette bidrar til et hyggelig og gjennomført preg på tomten.

### **Bygningssakkyndig**

Syversrud Takst AS;

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Fundamentert på støpt plate på mark. Ytterveggen på baksiden og deler av sideveggen er oppført med Leca. Øvrige yttervegger i isolert bindingsverk med utvendig liggende trepanel.

Sperretakskonstruksjon med innvendige skråhimlinger med synlige limtredragere og sperrer ved stue/kjøkken, samt soverom. Flathimlinger ved bad, toalettrom og badstue. Saltak tekket med torv. Renner nedløpsrør og beslag i metall. Takvann er ført ned til terreng. Beslag på vannbrett under vinduer. Utvendig to-løps elementpipe. Tilkoblet peis i stue. Åpent ildsted tilknyttet pipeløp utvendig ved platting. Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Syversrud Takst AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG). For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (bygningdelen har vesentlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\* Yttervegger: Det er ikke registrert bruk av musetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Det registreres stedvis dårlig lufting ved underkant av kledningen. Det er ikke registrert tegn til svikt i konstruksjonen ved visuell besiktigelse. Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen. Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Fare for fultopptrekk. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng. Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon. Det er stedvis ikke mulig å kontrollere lufting mellom kledning og veggkonstruksjon pga snø og liten avstand til terreng. Anbefalte tiltak - Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å etablere musetting bak kledning.

\* Ildsted/skorstein: Taket var snødekt på befaringen slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak. Det registreres sprekker/ riss i pipa utvendig ved naturstein. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiveesen. Anbefalte tiltak - Inspeksjon og vurdering av pipe over tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

\* Toalettrom: Vegger og himling med trepanel. Gulv med fliser. Servant og gulvmontert toalett. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det måles fukt i gulvet rundt klosettet. Årsaken til dette kan skyldes tidvis kondensdannelse på sifterne. Det er spor etter tidligere kondens/lekkasje ved listverk ved toalett. Det ble registrert «bom» i gulvflis. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. Det ble registrert «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid. Misfarging bak toalett og skjevhet ved gulv bør holdes under oppsyn. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

\* Vannledninger: Vannrør er skjulte og ikke mulig å kontrollere. Manglende endemuffer ved rørvslutninger ved rør i rør system inne i kjøkkenbenk. Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Anbefalte tiltak - Endemuffer ved røravslutninger anbefales montert. Hovedstoppekran og rørkurser i fordelerskap anbefales merket for god oversikt.

\* Elektrisk: Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Anbefalte tiltak - TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/samsvarserklæring.

\* Varmtvannsbereder: Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Bereder tilkoblet skjøteledning. Anbefalte tiltak - En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig. Bereder tilkoblet skjøteledning. Det anbefales at berederen har fast tilkobling.

\* Bad: Ingen synlig slukmansjett eller klemring i sluk. Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk - For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Ventilasjon: Det registreres sug i kanalene. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. Anbefalte tiltak ventilasjon - Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Innvendige overflater: Det registreres boom under gulvfliser på kjøkken.«Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Det registreres stedvis glipper mellom gulv.

Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje iht. alder. Boligen er besikket møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser. Anbefalte tiltak - Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

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

\* Drenering: Tomten er snødekt, terrengforhold og utvendig fuktsikring er derfor ikke fullverdig kontrollert. Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Anbefalte tiltak - Ytterligere inspeksjon og vurdering av terrengforhold og utvendig fuktsikring anbefales når forholdene gjør det mulig. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terreng for å lede overflatevann vekk fra boligen. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur med fall på (1:50). Taknedløp før føres kontrollert vekk fra grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag. Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

\* Renner og nedløp: Takrenner har punktvis lekkasjer. Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner. Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng. Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning. Anbefalte tiltak - Drensrør anbefales montert på nedløp slik at overflatevann blir ført bort fra grunnmur. Utskifting av frostsprengte nedløpsrør må påregnes. Utbedringskostnader: Under 10 000

\* Bad: Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 15mm. Noe varierende fallforhold. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid. Det registreres misfarging i fugemasse som kan skyldes feil type silikon (uten soppdreper). Over halvparten av forventet brukstid er passert på overflater. Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen. Anbefalte tiltak overflater - Det må etableres en løsning slik at lekkasjevann kan renne fritt til sluk. Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres. Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

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



## **Sammendrag selgers egenerklæring**

Når kjøpte du boligen? 2005

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: 2023 var ildsted godkjent av brannvesen. Montert stige for feier.

## **Innhold**

Hytta er på ett plan og inneholder:

Gang, 2 soverom, flislagt bad/vaskerom, toalettrom, kjøkken med spise plass, stue/ spisestue med peis og utg. terrasse, 2 soverom.

Inntilbygd uthus med overbygd adkomst. Uthus er isolert og har varmekabler i gulv.

Ikke godkjent som beboelsesrom

Utvendig bod ved inngangsparti.

Terrasseplattning med utepeis.

## **Standard**

\* Hytta oppleves som vedlikeholdt og har fin standard fra byggeåret.

\* Selges møblert.

Eksempler på materialvalg:

Gulv: Overflater bestående av fliser og tregulv.

Vegg: Overflater bestående av liggende trepanel og malte lettklinkerblokker.

Tak: Overflater bestående av trebord.

\* Hytta og uthus ble malt utvendig i 2023.

\* Terrassegulv malt høsten 2023.

\* Nye hvitevarer på kjøkken i ca. 2019 (kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp).

\* Brannslukkingsapparat fra 2023

\* Takstige 2023

\* Utvendig stikkontakt

## **Innbo og løsøre**

Alle møbler, senger, samt hvitevarer på kjøkken og vaskemaskin på bad medfølger i salget.

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

### **Hvitevarer**

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

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Iht. opplysninger fra Elvia er det elektriske anlegget ikke kontrollert. Det er ikke registrert pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

Iht. Midt-Hedmark Brann - og Redningsvesen ble siste tilsyn utført 5/4-2023. Avvik om adkomst til pipe. Ikke korrigeret i opplysninger men iht. selger er takstige montert, men ikke plattform. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn

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).

## **Energi**

### **Oppvarming**

Hytta varmes opp med elektrisitet og vedfyring. Pen peisovn etablert i stue. Det er elektrisk gulvvarme under fliser på kjøkken, gang, bad og toalettrom. I tillegg er det varmekabler under det flislagte gulvet i uthus.

Sikringsskap plassert på vegg ved soverom.

Varmtvannstank plassert i fliseinnrammet skap på bad. Iht. takstmann er bereder på 115 l fra 2002.

## Økonomi

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 2.133,- for 2024. I disse inngår eiendomsskatt. Hytterrenovasjon utgjør kr 1.146,- og faktureres direkte fra det interkommunale renovasjonsselskapet SØIR. Feie- og tilsynsgebyr utgjør ca. kr 1.813,- og faktureres direkte fra Midt-Hedmark brann- og feievesen. Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

### Andre utgifter

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

Hytteområdet er tilknyttet Trysil-Knuts Fjellsenter hytteeierforening. Årsavgift for 2023 utgjorde kr. 12 350,-. Avgiften inkluderer løypeavgift, medlemsskap i hytteforeningen fjellverden, brøyting, bom, veivedlikehold, dugnadskostnader, vannvedlikehold. Opplyst at avgifter justeres årlig.

I tillegg må ny eier må påregne avgift for tømning av tett tank fra toalettet ved bestilling

### Velforening

Frivillig medlemsskap i Trysil-Knuts Fjellverden hytteforening.  
Se [www.trysilknutfjellverden.no](http://www.trysilknutfjellverden.no) for mer informasjon.

### Tilbud lånefinansiering

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

# Offentlige forhold

## Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 51, bruksnummer 507 i Trysil kommune.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3421/51/507:

06.12.2002 - Dokumentnr: 7301 - Grensejustering. Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2002 - Dokumentnr: 7305 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3421 Gnr:51 Bnr:228

01.01.2020 - Dokumentnr: 540410 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:0428 Gnr:51 Bnr:507

## Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for hytta i 2006. Det foreligger ikke midl. brukstillatelse eller ferdigattest på uthus med overbyggd del mot hytte. Det gjøres oppmerksom på tilbygd uthus ikke fremkommer av tegninger, og at dette i utgangspunktet er et søknadspliktig tiltak. Det foreligger ikke ferdigattest eller godkjente bygningstegninger for tilbygd del. Uthus er tatt inn som del av bruksareal i matrikkel. Ikke godkjent som beboelsesrom. Endringer i plan- og bygningsloven i 2015 åpnet opp for at garasje under 50 kvm kunne bygges uten at en byggesøknad eller nabovarsel måtte foreligge, men det fordrer i det tilfelle at man oppfyller visse krav

Det er mottatt godkjente bygningstegninger for hytta fra Trysil kommune. Disse er ikke beskrevet med romfordeling/rommenes bruk. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er definert som oppholdsrom i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold. Dette betyr videre at det kan være rom som er inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold. Vegger og areal stemmer ut fra dagens planløsning foruten på bad hvor tidl. badstue er tatt inn som del av baderom.

## Vei, vann og avløp

Hytta har adkomst via privat bomvei.

Selger opplyser at eiendommen er tilknyttet privat avløp via hytteområdets fellesanlegg. Tre hytter har felles tømning.

Selger opplyser også at hytta er tilkoblet hytteområdets vann via brønn (med pumpe). Vannrør i hytta med rør i rør system fra fordelerskap plassert på bad og frem til sanitærinstallasjoner på baderom, toalettrom og kjøkken. Hovedstoppekran og inntak i skap.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Trysil Knut Fjellsenter HC8515 og HC8516" fra 2008. Reguleringsformål for eiendommen er fritidsbebyggelse. Det er også reguleringsplan under arbeid som berører eiendommen. Planlegging igangsatt av "Detaljreguleringsplan for Trysil-Knut Fjellsenter - HB8515 og HB8509", id: 20210300. Detaljregulering.

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel for Trysil kommune 2014-2025, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende fritidsbebyggelse. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsone H310 for ras- og skredfare. Nederst i hyttefeltet er det et område avsatt til næring. Tidligere alpinbakke ligger på nordsiden av hyttefeltet.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Ikke relevant for denne eiendommen.

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand.

Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 550 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

63 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 550 000,00))

82 890,- (Omkostninger totalt)

2 632 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 82 890

### **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.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## **Vedlegg til Salgsoppgave**

Egenerklærings skjema

Tilstandsrapport

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt en provisjon tilsvarende kr 48.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 12.900,-), oppgjørshonorar (kr 3.250,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 15.300,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15 500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Oppdragsansvarlig**

Inger Anne Stene

Eiendomsmegler

inger.anne.stene@aktiv.no

Tlf: 924 08 140

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15

2408 Elverum

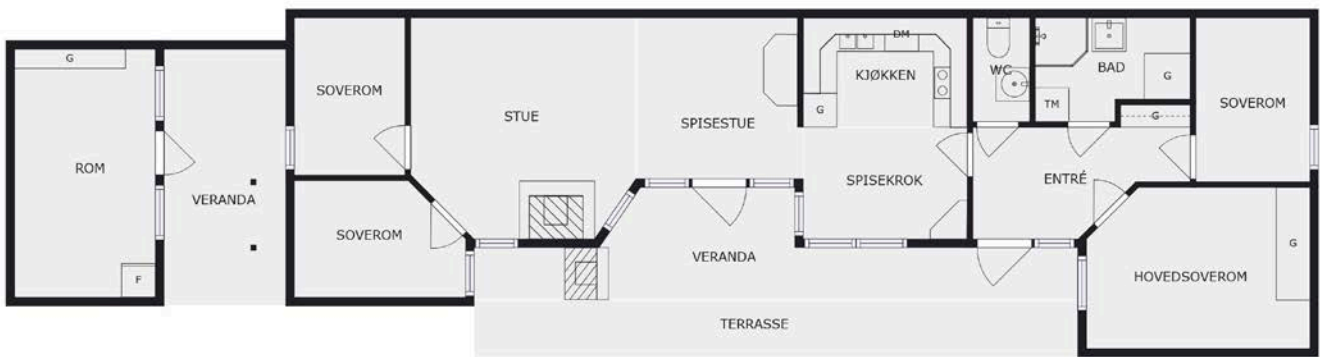
Tlf: 624 31 420

### **Salgsoppgavedato**

14.05.2024



**Velkommen til fjells**



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.



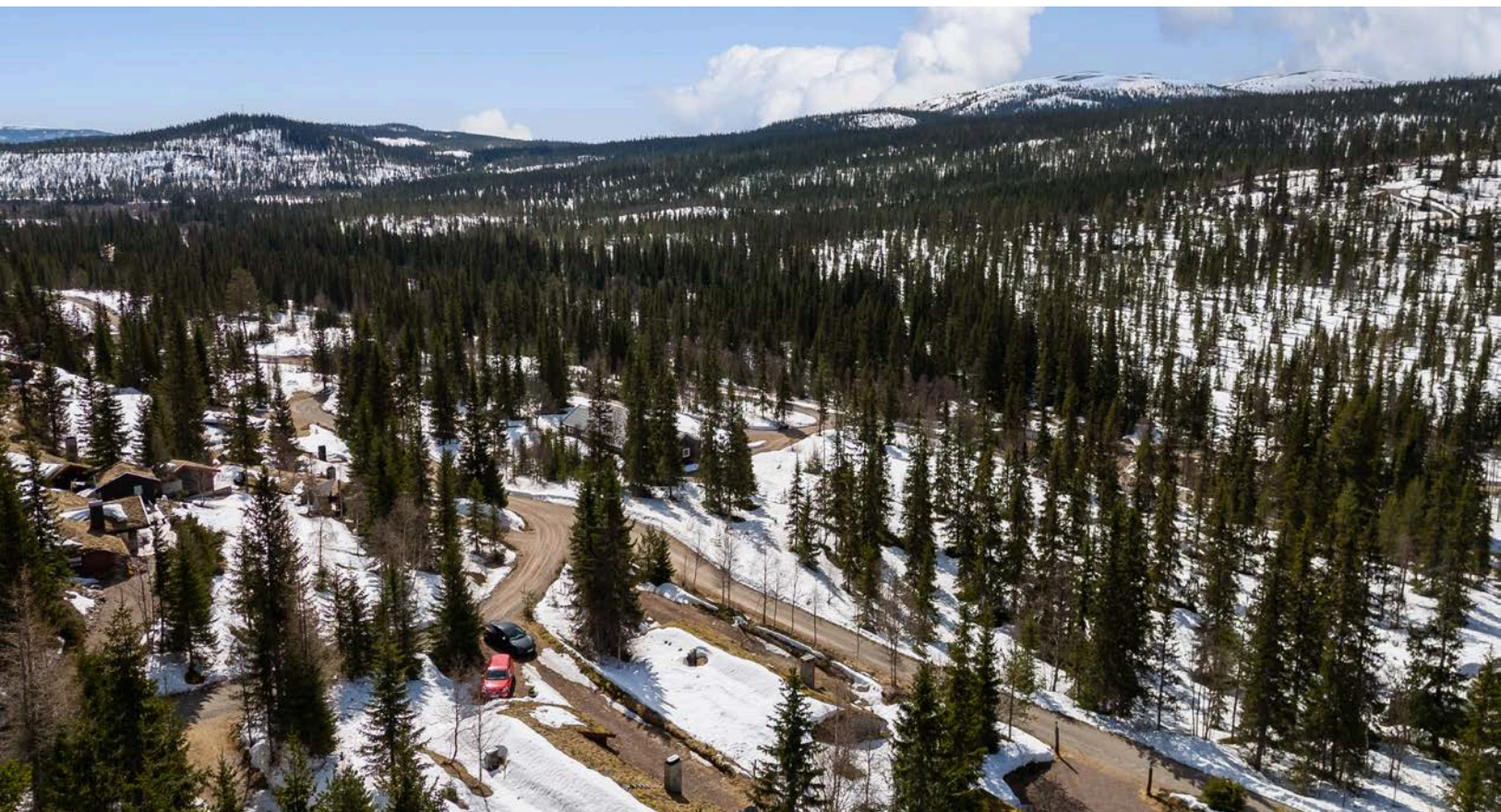
Velkommen til Trysil-Knuts Fjellsenter 8 og denne stilige og fine familiehytta med god beliggenhet i feltet.



Hytta er bygd inn i terrenget som gir en stilig fremtoning. Selger har iavretatt hytta godt og den ble sist beiset i 2023.



Kort avstand til vidder og fjell i naturskjønne Trysil-Knuts Fjellverden. Tidligere alpinbakke ligger nært hyttefeltet.



Området er kjent for sine rike jakt- og fiskemuligheter og snille fjell for toppturer hele året. Her bor du midt i et friluftseldorado.



Velkommen inn! Den romslige gangen har varmekabler under flislagt gulv og god takhøyde som gir en luftig romfølelse. Praktisk garderobe i innhuk.



Fra gangen er det adkomst til et romslig kjøkken med spise plass. Merk forøvrig at hytta har god takhøyde i alle rom, samt mye vinduer som slipper sollyset fint inn.



Dels åpen løsning mellom stue og kjøkken gir fine sosiale soner i hytta. I dag er det en koselig spiseplas si kjøkkenet ved vinduet.



Kjøkkeninnredningen er utført i heltre og rette profilfronter. Her er det fine arbeidssoner. Det er integrerte hvitevarer i form av kjølfrysenskap, oppv.maskin, koketopp og stekeovn fra 2019. Fliser mellom benkeplate og overskap gir lettstelt flater.



Den lyse og trivelige stua har et samstemt og pent preg med tregulv og trepanel på vegger og i tak. Merk forøvrig alle vinduene som gir fint utsyn og ikke minst en lys og fin atmosfære. Alle vinduer med rullegardiner.



Stuen er i dag innredet med en stor spisestue nær kjøkkenet og en sofagruppe nær peisen. Fra spisestuen er det utgang til terrasse med utepeis.



Den romslige spisestuedelen har god plass for å kos og hygge med familie og venner.

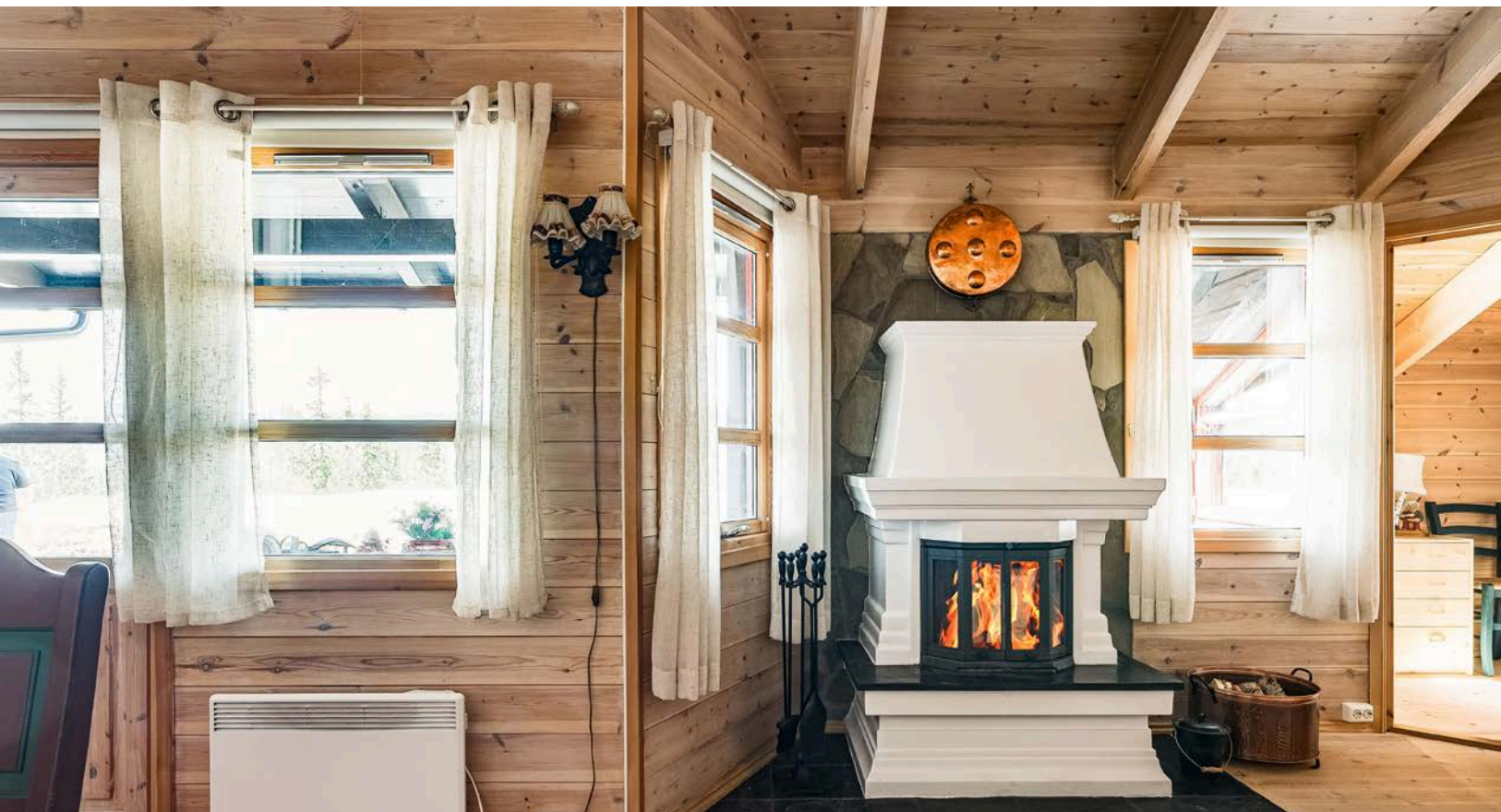


Stuen har et rolig og godt preg





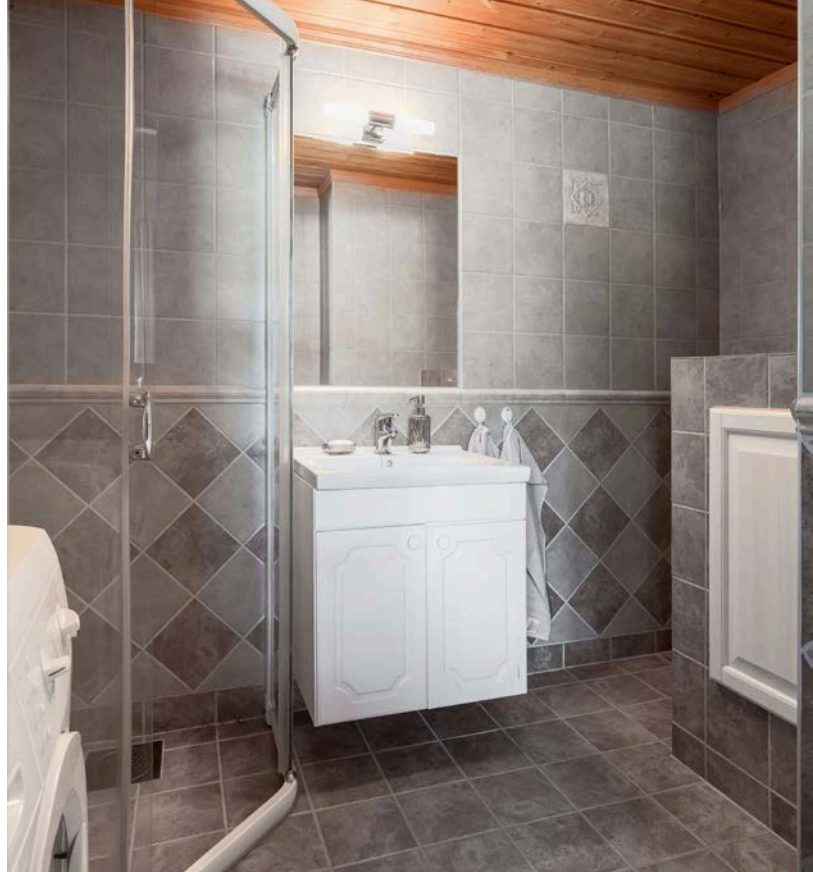
Sofagruppen og stresslessen er i dag plassert nær den peisen.



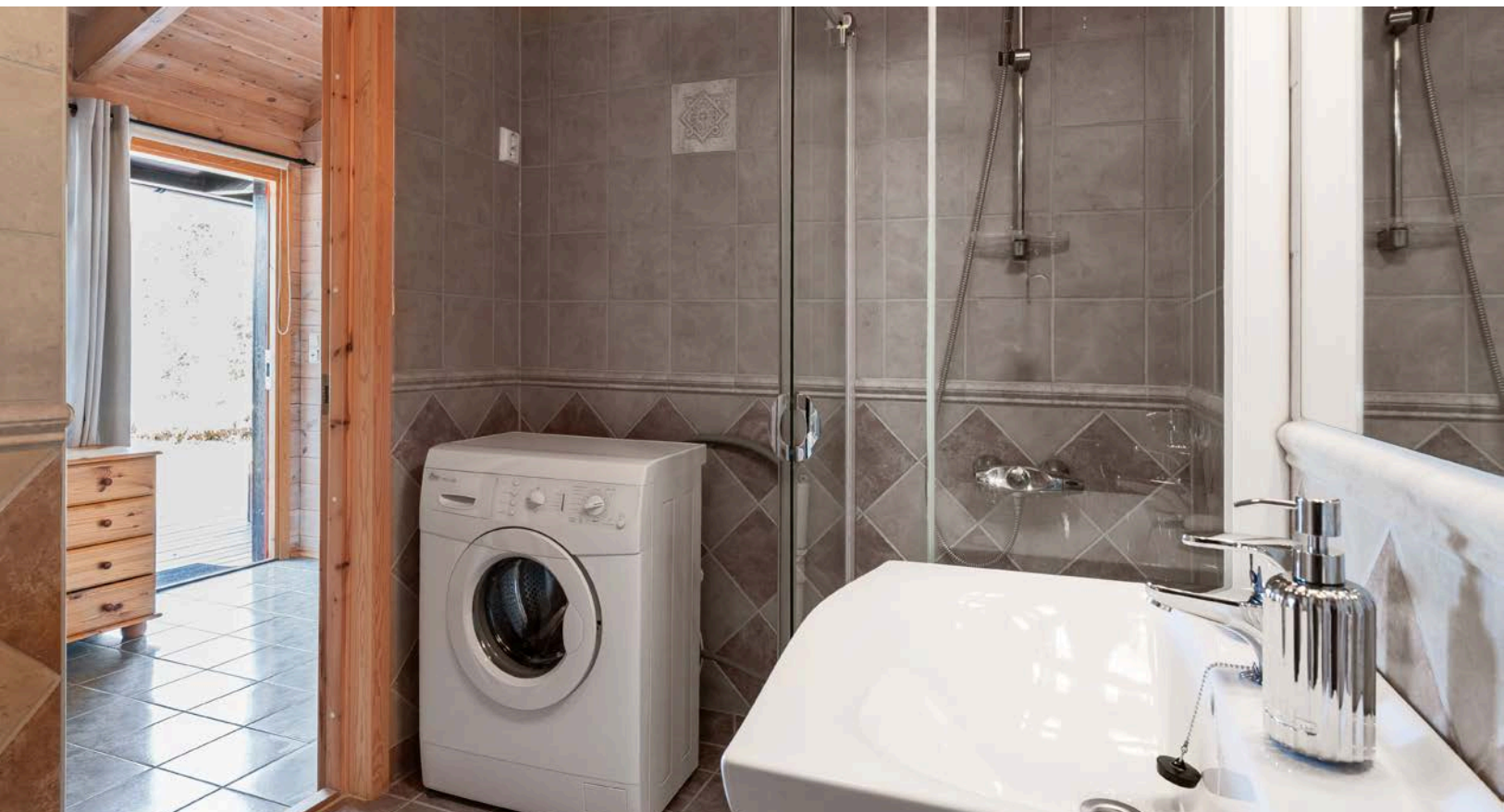
Peisen bidrar til ekstra varme ved behov og ikke minst en koselig stemning når det knitrer i tørr bjørkeved. Merk den fine vegg bak peis med naturstein.



Praktisk og separat toalettrom vegg-i-vegg med badet. Her er det wc og vegghengt servant med belysning



Innreningen består av heldekkende servant på underskap og speil med belysning over.



Det flislagte badet har god omklingsplass. Både bad og toalettrom har varmekabler under gulvfliser. Rommet har vaskemaskin som medfølger i salget.



Hovedsoverommet ligger tilbaketrukket til i hytta med adkomst fra gangen.



Her er det god plass for dobbeltseng, nattbord og garderobeløsninger.



Soverom 2 ligger med adkomst fra gang.



Soverom 2 med god plass for seng, nattbord og oppbevaringsløsninger.



Soverom 3 ligger med adkomst fra stuen. Her er det i dag familiekøyeseng, nattbord og oppbevaringsløsninger.



Rommet har god størrelse.



Soverom 4 med adkomst fra stuen.



Her er det en roslig familiekøye, nattbord og kommode



Den fine uteplassen i front av hytta har fine solforhold og god plass for både lune og luftige sittegrupper.



Utepeisen i naturstein gir gode muligheter for kos og hygge langt utover kveldene.



Hytta ligger godt plassert og har utsyn til fine naturområder.

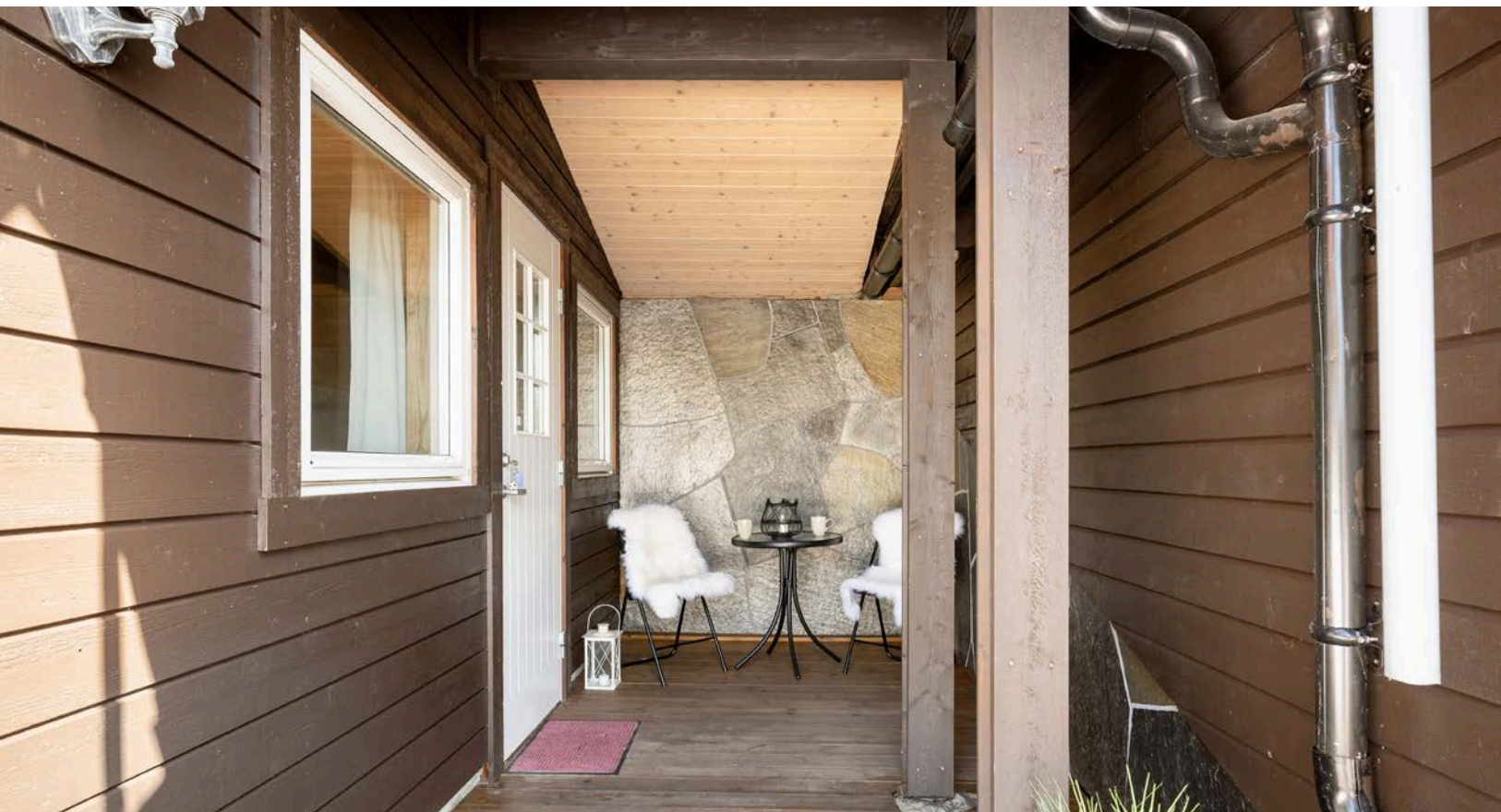


Hytta bør absolutt oppleves og vi ønsker velkommen til en hyggelig visning.





Inntilbygd anneks er isolert og har adkomst via overbygd terrasseplattning. Merk den fine leveggen på enden kledd i naturstein.



En fin plass for oppbevaring eller utekos under tak. Vegg mot terreng og deler av vegg mot hytta er kledd med naturstein.



Annekset har flislagt gulv med varmekabler under.



Tilbygg med god oppbevaringsplass.



Hytteområdet er etablert og har fine friluftsområder, samt tur/skiløyper like ved. Området byr på naturoplevelser hele året.



Kort avstand til vidder og fjell i naturskjønne Trysil-Knuts Fjellverden. Tidligere alpinbakke ligger nært hyttefeltet.

# Vedlegg

# Trysilknuts fjellsenter 8 2430 JORDET

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2005

BRA: 87 m<sup>2</sup>

BRA-i: 76 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

## Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/16301>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Drenering

##### Oppsummering

Tomten er snødekt, terrengforhold og utvendig fuktsikring er derfor ikke fullverdig kontrollert.

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

##### Anbefalte tiltak

Ytterligere inspeksjon og vurdering av terrengforhold og utvendig fuktsikring anbefales når forholdene gjør det mulig.

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

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

#### Renner og nedløp

##### Oppsummering

Takrenner har punktvis lekkasjer. Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

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

##### Anbefalte tiltak

Drensrør anbefales montert på nedløp slik at overflatevann blir ført bort fra grunnmur.

Utskifting av frostsprengte nedløpsrør må påregnes.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

#### Våtrom: Bad

##### Oppsummering av overflater

Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 15mm. Noe varierende fallforhold. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

Det registreres misfarging i fugemasse som kan skyldes feil type silikon (uten soppdreper).

Over halvparten av forventet brukstid er passert på overflater.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.



### Anbefalte tiltak overflater

Det må etableres en løsning slik at lekkasjevann kan renne fritt til sluk.

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

## Bygningsdeler med TG2

### Yttervegger

#### Oppsummering

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Det registreres stedvis dårlig lufting ved underkant av kledningen.

Det er ikke registrert tegn til svikt i konstruksjonen ved visuell besiktigelse. Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Fare for fultopptrekk. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng. Førørig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

Det er stedvis ikke mulig å kontrollere lufting mellom kledning og veggkonstruksjon pga snø og liten avstand til terreng.

#### Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

### Ildsted/Skorstein

#### Oppsummering

Taket var snødekt på befaringen slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

Det registreres sprekker/ riss i pipa utvendig ved naturstein.

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

#### Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av pipe over tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

### Toalettrom

#### Oppsummering

Vegger og himling med trepanel. Gulv med fliser. Servant og gulvmontert toalett.

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det måles fukt i gulvet rundt klosettet. Årsaken til dette kan skyldes tidvis kondensdannelse på sisterne. Det er spor etter tidligere kondens/lekkasje ved listverk ved toalett.

Det ble registrert «bom» i gulvflis.

### Anbefalte tiltak

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Det ble registrert «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

Misfarging bak toalett og skjevhet ved gulv bør holdes under oppsyn. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Det er ikke påvist lufting av avløpsanlegget over tak.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ingen avvik eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

### Anbefalte tiltak

Lufting av kloakk over tak er ikke kontrollert pga snø. anbefaler ytterligere undersøkelser.

Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør er skjulte og ikke mulig å kontrollere.

Manglende endemuffer ved røravslutninger ved rør i rør system inne i kjøkkenbenk.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

### Anbefalte tiltak

Endemuffer ved røravslutninger anbefales montert.

Hovedstoppekran og rørkurser i fordelerskap anbefales merket for god oversikt.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

---

### Anbefalte tiltak

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Bereder tilkoblet skjøteledning.

### Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

Bereder tilkoblet skjøteledning. Det anbefales at berederen har fast tilkobling.

---

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen synlig slukmansjett eller klemring i sluk. Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

### Oppsummering av ventilasjon

Det registreres sug i kanalene.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

---

## Øvrig: Innvendige overflater

### Oppsummering

Det registreres boom under gulvfliser på kjøkken.«Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget.

Det registreres stedvis glipper mellom gulv.

Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje iht. alder.

Boligen er besikket møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

### Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Grunnmur og fundament

#### Oppsummering

Fundamentert på støpt plate på mark. Grunnmur oppført med lettklinkerblokker.

Ingen tegn til sprekker eller skader ved innvendige synlige grunnmurer.

Kontroll av grunnmuren er ikke foretatt pga. snø. Anbefaler ytterligere undersøkelser når forholdene gjør det mulig.

### Balkong, terrasse, platting

#### Oppsummering

Terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

#### Anbefalte tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasser når den er snøfri.

### Takkonstruksjon

#### Oppsummering

Saltak med panelt, skrå himling. Saltak oppbygget med drager og sperrer med opplegg på ytter og innervegger.

Takkonstruksjonen er ikke inspisert pga. snø.

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

### Taktekking

#### Oppsummering

Torvtak lagt på ukjent membran. Kun takpapp er synlig.

Ikke inspisert pga. snø. Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

## Utstyr på tak

### Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

## Lovlighet

### Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det foreligger tegninger, men det er avvik fra disse. Det er ikke fremlagt tegninger for anneks. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
11.4.2024

Rapportdato  
7.5.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Ann Inger Arnesen

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Vegard Syversrud

Telefon: 41544653

Firma: Syversrud Takst AS

Epost: Vegard@syversrudtakst.no

Adresse: Forstmester mejdells veg 32A,  
2407 Elverum



#### Om bygnings sakkyndig:

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

#### Egne premisser:

Grunnet snø på terreng, takteking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

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

### Informasjon om boligen

Adresse: Trysilknuts fjellsenter 8, 2430 Jordet

Kommunenr: 3421

Gårdsnr: 51

Bruksnr: 507

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Løilighetsnr:

Byggeår: 2005

Boligtype: Fritidsbolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGGEMÅTE

Fundamentert på støpt plate på mark. Ytterveggen på baksiden og deler av sideveggen er oppført med Leca. Øvrige yttervegger i isolert bindingsverk med utvendig liggende trepanel. Sperreretaks konstruksjon med innvendige skrånmlinger med synlige limtredragere og sperrer ved stue/kjøkken, samt soverom. Flathmlinger ved bad, toalettrom og badstue. Saltak tekket med torv. Renner nedløpsrør og beslag i metall. Takvann er ført ned til terreng. Beslag på vannbrett under vinduer. Utvendig to-løps elementpipe. Tilkoblet peis i stue. Åpent ildsted tilknyttet pipeløp utvendig ved platting.

##### TOMT

Selveier tomt på ca. 800,9 m2. Tomtestørrelsen må verifiseres. Eiendommen ligger i hellende terreng. Normale lys og solforhold. Eiendommen var dekket med snø ved befaringsen og er ikke nærmere vurdert. Eiendommen har adkomst via privat veg. Bom ved innkjøring til området. Eiendommen er tilknyttet privat vann og avløpsanlegg.

##### PARKERING

Parkering på oppstillingsplass.

#### EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av fliser og tregulv.

Vegg: Overflater bestående av liggende trepanel og malte lettklinkerblokker.

Tak: Overflater bestående av trebord.

#### OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Peisovn etablert i stue. Elektrisk gulvvarme på kjøkken, gang, bad og toalettrom.

#### VENTILASJON

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri. Sentralavtrekk på toalettrom og bad. Ukjent plassering av vifte.

#### RADON

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er antatt ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonaktivitet i fig. radonkart. Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

#### SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

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

#### LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggeforskeren Byggforvaltning av februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk. Betrachtingene er generelle og angir gjennomsnittlig normal brukstid basert på et begrenset grunnlag og må derfor brukes kritisk.

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

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

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

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

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Bygning: Fritidsbolig

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	87	76	11	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>87</b>	<b>76</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	88	87	1
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>88</b>	<b>87</b>	<b>1</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	76	76	0	Gang, toalettrom, bad, kjøkken m/spiseplass, stue og fire soverom.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>76</b>	<b>76</b>	<b>0</b>		



## Kommentar til arealberegning

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Utvendig bod/anneks er medtatt som BRA-e.

Bod ved hovedinngang er ikke oppmålt grunnet manglende adkomst.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-3</b>
Tomten er snødekt, terrengforhold og utvendig fuktsikring er derfor ikke fullverdig kontrollert. Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ytterligere inspeksjon og vurdering av terrengforhold og utvendig fuktsikring anbefales når forholdene gjør det mulig.  Terrengtet må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrengtet for å lede overflatevann vekk fra boligen. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur med fall på (1:50). Taknedløp før føres kontrollert vekk fra grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>150 000 - 300 000</b>

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Grunnforholdene er ikke dokumentert.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

**Oppsummering av grunnmur og fundament****TG-IU**

Fundamentert på støpt plate på mark. Grunnmur oppført med lettklinkerblokker.

Ingen tegn til sprekker eller skader ved innvendige synlige grunnmurer.

Kontroll av grunnmuren er ikke foretatt pga. snø. Anbefaler ytterligere undersøkelser når forholdene gjør det mulig.

**6.3 Rom under terreng**

Type rom under terreng

Innredet

Det er kun deler av en vegg /gulv som er under terreng.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ukjent

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

**Oppsummering av rom under terreng****TG-1**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i stue. Ingen tegn til fuktighet eller skader ved hulltaking.

Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

**6.4 Balkong, terrasse, platting**

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

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

Terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasser når den er snøfri.

**6.5 Vinduer og dører**

<b>Beskrivelse</b>	
Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2005.	
Faste og åpningsbare vinduer med 2-lags glass, produksjonsår 2003 og 2007.	
Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2023 på soverom.	
Innerdører i tre antatt fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Enkelte vinduer er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	
Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.	
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.	

## 6.6 Yttervegger



Viser manglende lufting av kledningen på anneks.

Type fasade	Liggende kledning, Leca
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

**Oppsummering av yttervegger****TG-2**

Det er ikke registrert bruk av musetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Det registreres stedvis dårlig lufting ved underkant av kledningen.

Det er ikke registrert tegn til svikt i konstruksjonen ved visuell besiktigelse. Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Fare for fultopptrekk. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng. Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

Det er stedvis ikke mulig å kontrollere lufting mellom kledning og veggkonstruksjon pga snø og liten avstand til terreng.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å etablere musetting bak kledning.

**6.7 Renner og nedløp**

Type	Metall
Takrenner, nedløp og beslag av metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

**Oppsummering av renner og nedløp****TG-3**

Takrenner har punktvis lekkasjer. Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Drensrør anbefales montert på nedløp slik at overflatevann blir ført bort fra grunnmur.

Utskifting av frostsprengte nedløpsrør må påregnes.

**Utbedringskostnader****Under 10 000****6.8 Takkonstruksjon**

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

**Oppsummering av takkonstruksjon****TG-IU**

Saltak med panelt, skrå himling. Saltak oppbygget med drager og sperrer med opplegg på ytter og innervegger.

Takkonstruksjonen er ikke inspisert pga. snø.

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

**6.9 Taktekking**

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

**Oppsummering av taktekking****TG-IU**

Torvtak lagt på ukjent membran. Kun takpapp er synlig.

Ikke inspisert pga. snø. Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

**6.10 Utstyr på tak**

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

**Oppsummering av utstyr på tak****TG-IU**

Ikke inspisert pga. snø.

Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

**6.11 Etasjeskille og gulv på grunn**

Type

Støpt gulv på grunn

Ukjent vedrørende fuktiskring/isolering mot grunnen.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn****TG-1**

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Besiktiget møblert. Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Ingen påviste indikasjoner ved gulvoverflater som tilsier fuktskader.



Viser ildsted i stue.



Det registreres sprekke mellom vegg og ildsted. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Type pipe	Element
Peis og to-løps pipe forblendet med naturstein	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart

**Oppsummering av ildsted/skorstein****TG-2**

Taket var snødekt på befaringen slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

Det registreres sprekker/ riss i pipa utvendig ved naturstein.

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Inspeksjon og vurdering av pipe over tak anbefales når forholdene gjør det mulig.



Viser utvendig åpen peis.

## 6.13 Kjøkken



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.

### Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

#### Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med profilerte trefronter. Laminerte benkeplater. Over og underskap. Fliser i benkerygg. Lys under overskap. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integrert kjø- og frysenskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Enkelte sår og hakk registreres ved benkeplate og fronter. Sokkel ved oppvaskmaskin lot seg ikke åpnes.

### Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

#### Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.





Viser vann og avløpsinstallasjoner under kum.

## 6.14 Lovlighet



Viser brannslukningsapparat.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det foreligger tegninger, men det er avvik fra disse. Det er ikke fremlagt tegninger for annekset. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres. Anbefaler ytterligere undersøkelser.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslysforhold (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m <sup>3</sup> ) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei



Viser brannvarsling.

## 6.15 Toalettrom



Viser toalettrom.

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Mekanisk avtrekk

Avtrekk tilknyttet sentralavtrekk. Rommet har etablert mekanisk avtrekk, men mangler tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne? Nei

### Oppsummering av toalettrom

**TG-2**

Vegger og himling med trepanel. Gulv med fliser. Servant og gulvmontert toalett.

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det måles fukt i gulvet rundt klosettet. Årsaken til dette kan skyldes tidvis kondensdannelse på systerne.

Det er spor etter tidligere kondens/løkkasje ved listverk ved toalett.

Det ble registrert «bom» i gulvflis.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Det ble registrert «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

Misfarging bak toalett og skjevhet ved gulv bør holdes under oppsyn. Anbefaler ytterligere undersøkelser.



Det er spor etter tidligere kondens/lekkasje ved listverk ved toalett.



Det registreres skjevheter ved gulv. Sprekk mellom flis og listverk.

## 6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

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

#### Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det er ikke påvist lufting av avløpsanlegget over tak.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ingen avvik eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.  
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting av kloakk over tak er ikke kontrollert pga snø. anbefaler ytterligere undersøkelser.

Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget.

## 6.17 Vannledninger



Vannrør med rør i rør system fra fordelerskap plassert på bad og frem til sanitærinstallasjoner på baderom, toalettrom og kjøkken. Hovedstoppekran og inntak i skap.

Type anlegg Rør i rør system, Kobber

Vannrør med rør i rør system fra fordelerskap plassert på bad og frem til sanitærinstallasjoner på baderom, toalettrom og kjøkken.  
Inntak og hovedstoppekran plassert i fordelerskap.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Er det etablert fordelerskap? Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? Nei

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

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Nei



Det registreres irr på kobling i fordelerskap. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

### Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør er skjulte og ikke mulig å kontrollere.

Manglende endemuffer ved røravslutninger ved rør i rør system inne i kjøkkenbenk.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Endemuffer ved røravslutninger anbefales montert.

Hovedstoppekran og rørkurser i fordelerskap anbefales merket for god oversikt.

## 6.18 Elektrisk



Viser kursfortegnelse.

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Type anlegg

Åpent

Åpent og skjult elektrisk anlegg. Sikringssskap med 50A overbelastningsvern, overspenningsvern og automatsikringer.

Ring hytta varm med GSM FIXI.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

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

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

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

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Ikke besvart

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

Ikke besvart



Viser sikringskap plassert på soverom.

### Oppsummering av elektrisk

TG-2

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

## 6.19 Varmtvannsbereder



Viser innkasset bereder plassert på bad.

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2002

Størrelse

115L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Bereder tilkoblet skjøteledning.



Viser teknisk data på bereder.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

Bereider tilkoblet skjøteledning. Det anbefales at berederen har fast tilkobling.

## 6.20 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri. Baderom og toalettrom tilknyttet mekanisk avtrekk. Ukjent plassering av vifte. Hastighetsregulator plassert utvendig ved bad.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

## 6.21 Våtrom: Bad



Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (toalettrom). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg. Himling med trepanel. Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Viser bad og installasjoner.



Viser kasse for varmtvannsbereider og innfelt fordelerskap.

### Oppsummering av overflater

TG-3

Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 15mm. Noe varierende fallforhold. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

Det registreres misfarging i fugemasse som kan skyldes feil type silikon (uten soppdreper).

Over halvparten av forventet brukstid er passert på overflater.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

### Anbefalte tiltak overflater

Det må etableres en løsning slik at lekkasjevann kan renne fritt til sluk.

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

### Utbedringskostnader overflater

Under 10 000

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Ingen synlig slukmansjett eller klemring i sluk. Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldriingsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.



### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

### Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, dusjhjørne i glass, veggmontert termostatbatteri dusjgarnityr og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.

### Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Takventil tilknyttet sentralavtrekk. Hastighetsregulering plassert utenfor bad.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det registreres sug i kanalene.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

#### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-1

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (toalettrom). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

## 6.22 Øvrig: Utvendig bod/anneks



Viser bod/anneks.

### Beskrivelse

Innvendig med flislagt gulv med varmekabler. Vegger og himling med trepanel.  
Innlagt lys og strøm. Vegger oppført i bindingsverk og utvendig kledd med liggende panel.  
Saltakkonstruksjon i tre tekket med torv. Delvis overbygget inngangsparti. Renner nedløpsrør og beslag i metall.  
Ytterdør og vinduer med 2-lags isolerglass.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

Utvendige konstruksjoner dekket med snø er ikke vurdert.

## 6.23 Øvrig: Innvendige overflater



Det registreres stedvis glipper i gulv.

### Beskrivelse

Gulv: Overflater bestående av fliser og tregulv.  
Vegg: Overflater bestående av liggende trepanel og malte lettklinkerblokker.  
Tak: Overflater bestående av trebord.

### Oppsummering av øvrig

TG-2

Det registreres boom under gulvfliser på kjøkken.«Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget.

Det registreres stedvis glipper mellom gulv.

Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje iht. alder.

Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

## 6.24 Krypjkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.26 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Elverum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1211240161	
<b>Selger 1 navn</b>	
Ann Inger Arnesen	
<b>Gateadresse</b>	
Trysilknuts fjellsenter 8	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
JORDET	2430
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2005
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	19
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	NAF Forsikring levert av gjensidige
Polise/avtalnr.	66751112

Document reference: 1211240161

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AIA

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Inger Arnesen	602c95a6e91c3feb2707c6b 15f0f0dd87d083533	06.05.2024 17:31:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240161

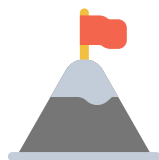
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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



# Trysilknuts fjellsenter 8

## Høyde over havet

673 m



## Offentlig transport

🚗 Eltdalen bom 25 min 🚶  
Linje 832 2 km

🚗 Eltdalen 5 min 🚗  
Linje 832 3 km

## Avstand til byer

Elverum 1 t 27 min 🚗

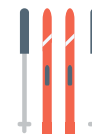
Hamar 1 t 56 min 🚗

Oslo 3 t 12 min 🚗

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 124 m



Alpin

- Skistar Trysil
- Kjøretid: 34 min
- Skitrek i anlegget: 30



## Sport

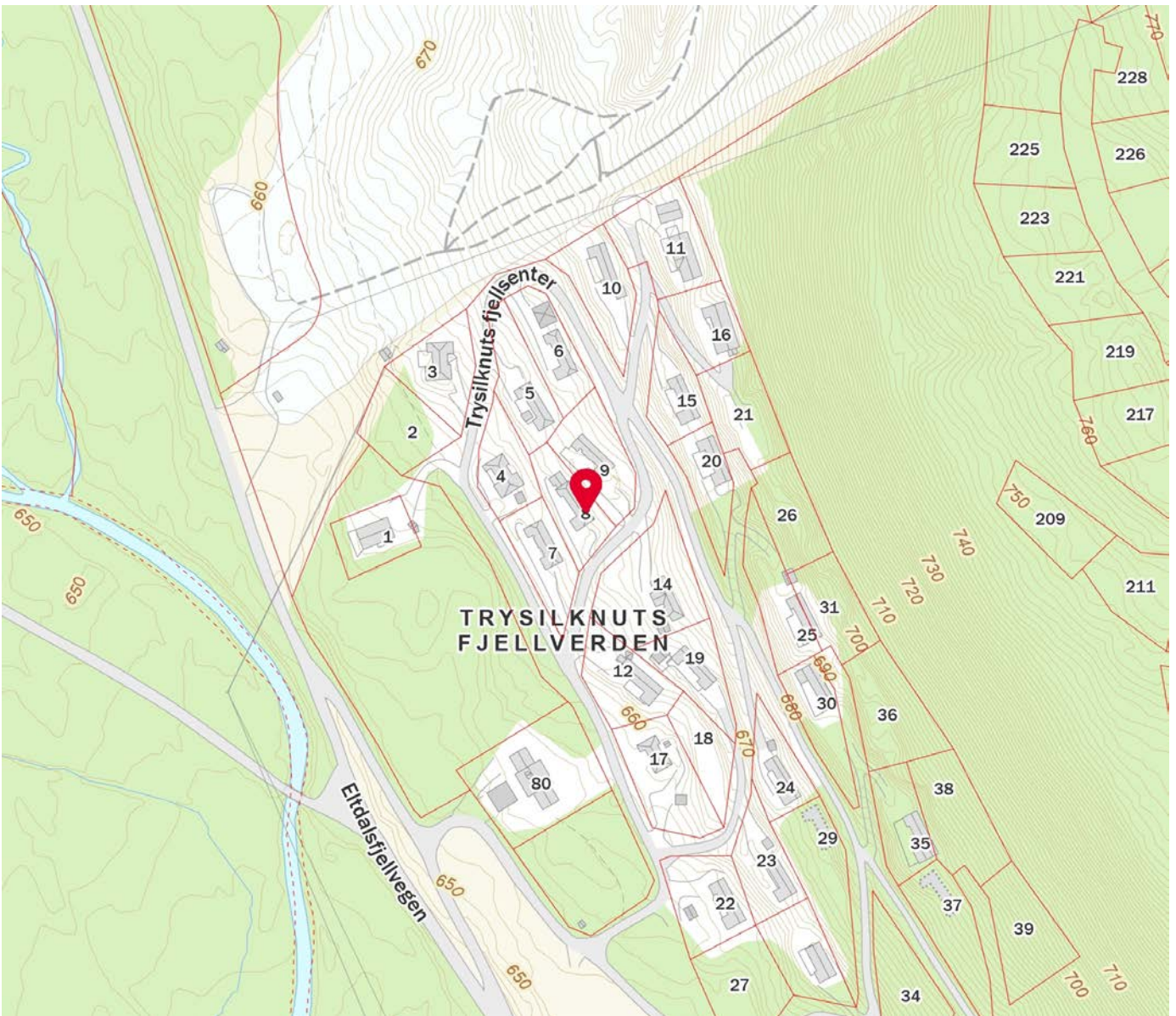
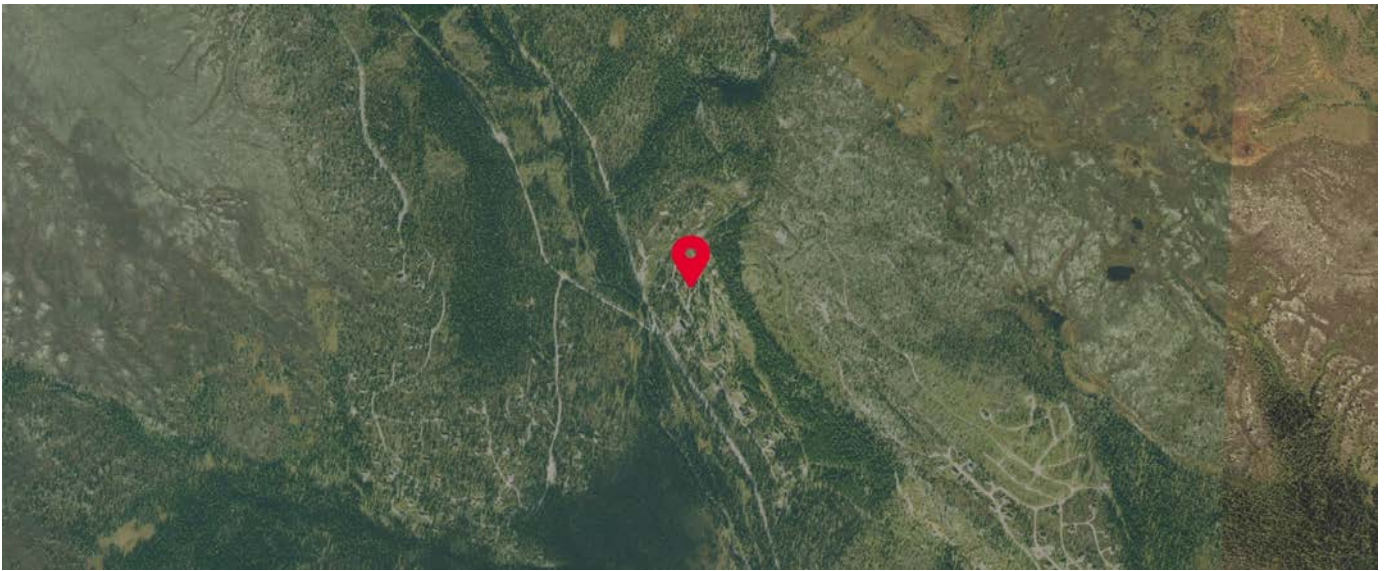
🏀 Nordre Trysil Oppvekstsenter 20 min 🚗  
Aktivitetshall, ballspill 17.5 km

🏀 Storlokmora ballbane og sandvolley... 20 min 🚗  
Ballspill 18.7 km

## Dagligvare

Joker Jordet 22 min 🚗  
PostNord 18.8 km

Nærbutikken Slettås Handelslag 29 min 🚗



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



## 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, varmpumper 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Trysilknuts fjellsenter 8  
2430 JORDETMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Inger Anne Stene

Oppdragsnummer: 1211240161

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

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:

14.05.2024

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