aktiv.

# Sentrumsleilighet med flott utsikt!

**Flendalsvegen**

**1 B / 2420**

**Trysil**

Marius Norum

Eiendomsmegler / Partner

Mobil 46 50 49 51
Email Marius.Norum@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum
Storgata 15, 2405 Elverum

## Nøkkelinformasjon

| | |
|---|---|
| Prisantydning: | 3 790 000 |
| Omkostninger: | 107 792 |
| Totalt inkl. omkostninger: | 3 897 792 |
| Felleskostn.: | 3 100 per mnd. |
| Selger: | Anne Eline Larsen |
| Boligtype: | Leilighet |
| Eierform: | Eierseksjon |
| Byggeår: | 2000 |
| Bra/P-rom: | 76 m²/ 72 m² |
| Gnr./bnr./snr.: | 33/113/2 |
| Oppdragsnr.: | 1211230041 |

# Ditt nye hjem?

**Dette er leiligheten for deg som ønsker sentral beliggenhet, gåavstand til alle sentrumsfasiliteter og idyllisk utsikt over Trysilelva og Trysilfjellet!**

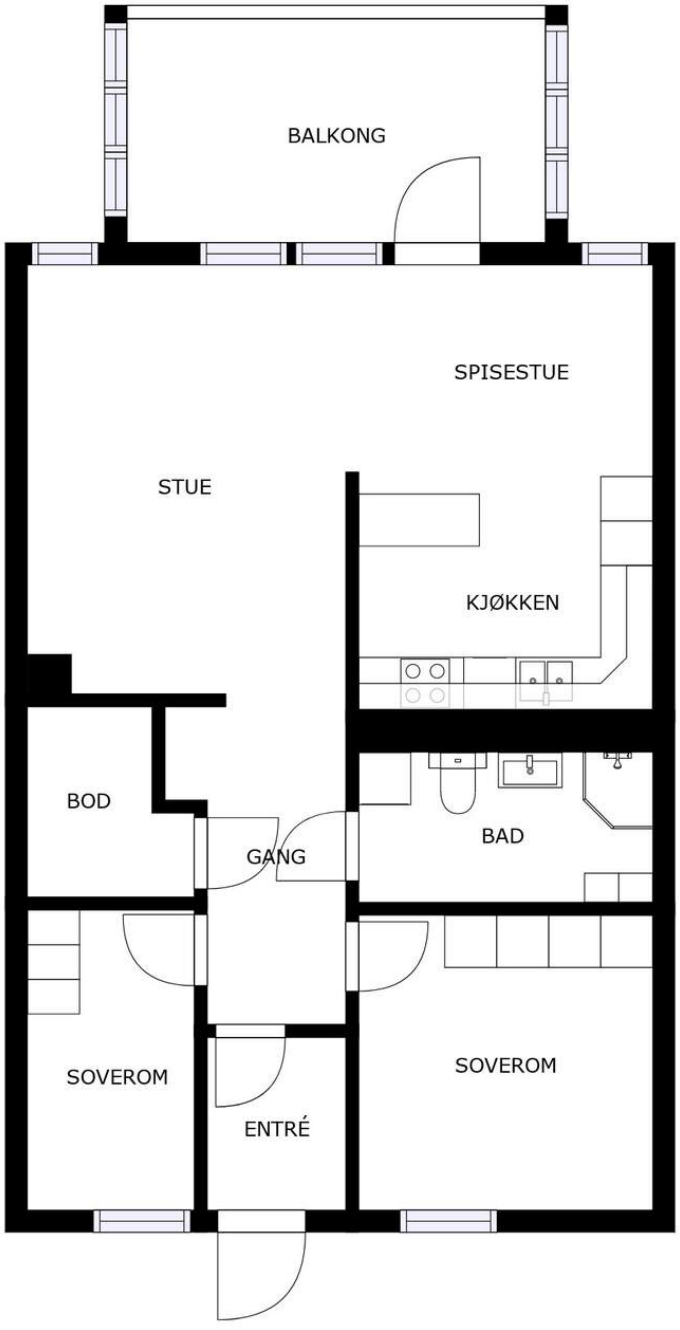
En stor, lys og innbydende 3-roms selveierleilighet i et nyere og flott bygg ved idylliske Trysilelva. Leiligheten ligger i byggets 1. etasje, og har en gjennomgående og god planløsning. I front har du oppholdsrom med utgang til solrik terrasse med nydelig utsikt mot både elva og fjellet. Leiligheten er vesentlig oppusset de siste årene og holder en gjennomgående god standard - her kan du flytte rett inn!

* Frontleilighet mot Trysilelva
* Enstavs laminat fra 2022 med vannbåren gulvvarme
* Solrik vestvendt terrasse med nydelig utsikt
* Pent kjøkken fra 2018 med integrerte hvitevarer
* Lyst baderom oppusset av fagfolk i 2020/21
* Medfølger garasjeplass og bod

Hilsen
Marius Norum

# Innhold

Velkommen ..... 1
Plantegning ..... 3
Innhold ..... 4
Standard ..... 4
Beliggenhet ..... 4
Beskrivelse av eiendommen ..... 20
Sameiet/Økonomi ..... 22
Offentlige forhold ..... 24
Prisantydning inkl. omkostninger ..... 26
Øvrige kjøpsforhold ..... 26
Nabolagsprofil ..... 30
Takst/Boligsalgsrapport ..... 33
Egenerklæring ..... 52
Løsøre og tilbehør ..... 58
Boligkjøperforsikring ..... 60
Forbrukerinformasjon om budgiving ..... 63
Energiattest ..... 64
Budskjema ..... 72




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

## INNHOLD

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder:
Vindfang, gang, stue med utgang til veranda, kjøkken, baderom, to soverom og innvendig bod.

I tillegg disponerer leiligheten en garasjeplass på ca. 17m² i felles garasjeanlegg, samt en bod på ca. 5m² i tilknytning til garasjen.

## STANDARD

Selveierleilighet - Byggeår 2000.
2018 - Modernisering: I hovedsak alle innvendige overflater og installasjoner er skiftet ut etter 2018, dels som følge av vannskader.

Leiligheten har normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Garasje og bod i fellesanlegg - Byggeår: 2018.
2021 - Fullisolering: Opplyst om oppgradering med isolering av gulv vegger og himlinger, samt ny isolert dør i bod 2021. I tillegg oppgradert el- opplegg med mulighet for lading av el-bil inne i garasjen, ladeenhet ikke montert.

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

For øvrige beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

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

## BELIGGENHET

Leiligheten for deg som ønsker sentral beliggenhet, gåavstand til alle sentrumsfasiliteter og en idyllisk utsikt over Trysilelva og Trysilfjellet.

Med en av Innbygdas mest ettertraktede beliggenheter for leiligheter, så har man her flott leilighet som kombinerer praktisk beliggenhet med eiendommens flotte utsikt. Det er gåavstand til alle fasiliteter og servicetilbud i Innbygda som blant annet skole, barnehage, dagligvarehandel, bank, post etc. Rett over veien for leiligheten finner du også busstasjon.

Med denne sentrale beliggenhet er det lett å benytte seg av de ulike aktivitetstilbudene og arrangementene som foregår i Trysil. Innbygda har blant annet et godt kinotilbud som viser de nyeste filmene i bygget ved siden av rådhuset. Festivaler og arrangementer som for eksempel Trysilsmellen arrangeres om våren med blant annet konserter, tivoli, salgsboder og andre aktiviteter både i Innbygda og i Trysilfjellet. Norsk Elgfestival arrangeres på sommerstid med blant annet lokal mat, gevirutstilling, konserter, marked og mye mer.

Fra terrassen har du utsikt over Trysilfjellet som ligger 1132 m.o.h og som også har Norges største alpinanlegg med hele 31 heiser og 65 nedfarter! Fra eiendommen til alpinanlegget i fjellet er kun en kort biltur unna, alternativt med skibussen som går regelmessig i skisesongen fra sentrum.

Enten man er interessert i alpint eller langrenn har Trysilfjellet noe å by på. Med hele 70 km trasèer i skibakken har man rikelig med alpinbakker, i tillegg til hele 100 km med langrennsløyper i området i og rundt Trysilfjellet. Om sommeren er det også et godt aktivitetstilbud i Trysilfjellet med blant annet 18-hulls golf bane og klatrepark. Det er videre anlagt flott sykkeltrase rundt hele Trysilfjellet, samt nye løyper både for stisykling, terrengsykkelpark og downhill. I tillegg er det merket mange flotte sykkelruter i og rundt Trysil. Her er alle muligheter for en aktiv familie.

## VELKOMMEN INN!

Når du entrer leiligheten kommer du først inn i et lyst og praktisk vindfang med flislagt gulv og vannbåren gulvvarme. Her har du plass til skoskap/kommode og oppheng av yttertøy.

Fra vindfanget har du videre adkomst til en lys, innbydende og praktisk gang. Gangen har god standard med lys enstavs laminat fra 2022 på gulv med vannbåren gulvvarme og lysmalte overflater. Praktisk nisje med naturlig plass til garderobeskap om ønskelig.

Fra gangen har du også adkomst til en svært praktisk innvendig bod på ca. 4m² med gode oppbevaringsmuligheter.

## STUE

Stuen er det naturlige oppholdsrommet i leiligheten, og er et lyst og fint rom. God standard med lys enstavs laminat fra 2022 på gulv med vannbåren gulvvarme og lysmalte overflater. Flere vindusflater ut mot terrassen sørger for et fint lysinnslipp.

Stuen er romslig med god plass til sofagruppe med salongbord, tv-benk og annet ønskelig møblement. Naturlig plass til et stort spisebord i tilknytning til kjøkkenet.

I hjørnet av stuen er det pipeløp med mulighet for å installere vedovn om ønskelig. Pipeløpet ble dekorert med flott naturstein i 2019.

GRUFTE-
DYNAMIT

## TERRASSE

Fra stuen har du utgang til en hyggelig og solrik terrasse med nydelig utsikt. Terrassen er overbygget, har terrassebord på gulv og glassfelt på sidene. Det er montert solskjerming i form av rullegardiner og persienner.

Beliggenheten mot vest sørger for gode solforhold på ettermiddag og kveld. På terrassen er det god plass til sittegruppe etter eget ønske og behov. Det er også tillatt med gass- eller elektrisk grill.

Svært idyllisk med Trysilelva rett utenfor og utsikt mot Trysilfjellet. Fra terrassen har du videre adkomst til sameiets fellesarealer som er opparbeidet med plen. Ytterst mot elva er det også etablert en felles terrasse med trapp ned til vannkanten hvor det er flytebrygge på sommerstid.

## KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i en fin delvis åpen løsning med stuen, adskilt og samtidig åpent og sosialt.

Et klassisk og pent kjøkken som var nytt i 2018. Kjøkkenet har en praktisk utforming med en kjøkkenøy som sørger for god skap- og benkeplass. Innredningen har grå profilerte fronter og påkostet benkeplate i stein med nedfelt oppvaskkum i porselen. Både fint og praktisk med flisimitasjonsplater i benkeryggen og takhøye overskap med belysning under.

Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen. Integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn med steke-funksjon, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator med avkast over tak, samt lekkasjevakt i benkeskap.

## HOVEDSOVEROM

Leiligheten har et lyst og innbydende hovedsoverom av god størrelse. God standard med lys enstavs laminat fra 2020 på gulv med vannbåren gulvvarme og lysmalte overflater.

På soverommet har du plass til en stor dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt en kontorpult eller kommoder. Rikelig med oppbevaringsplass i store medfølgende garderobeskap.

## SOVEROM 2

Det andre soverommet er også et lyst og fint rom, som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor. Samme gode standard som resten av leiligheten med lys enstavs laminat fra 2022 på gulv med vannbåren gulvvarme og lysmalte overflater.

På soverommet har du plass til seng med tilhørende nattbord, samt oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.

## BADEROM

Leiligheten har et lyst baderom som er oppusset av fagmann i 2020/21. Baderommet har belegg på gulv med vannbåren gulvvarme og lyse baderomsplater på veggene. Mekanisk avtrekk styrt fra kjøkkenventilator.

Moderne baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, speilskap med belysning over. Ekstra vegghengte høyskap og skap over vaskemaskinen sørger for god oppbevaringsplass.

Baderommet er også utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører og både hånd- og regnfallsdusj, samt vegghengt toalett. Plass og opplegg for vaskemaskin.

# Flendalsvegen 1 B, 2420 Trysil

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

**Byggemåte**
Selveierleilighet - Byggeår: 2000.
Gulv på grunn ved 1.etasje, ukjent vedr isolering under betonggulvet og evt fuktsperre mot grunnen. Høydeavviksmålinger i stue/entre, stue/kjøkken med avviksregistreringer innenfor normale toleranser, registrerte avvik opp mot 10 mm.

Vinduer med isolerglass fra byggeåret, 2012, 2019 og 2020. Vinduer hovedsakelig med faste sprosser. Vinduer som levegger på terrasse fra 2019. Disse kan åpnesTerrassedør med isolerglass. Laminert ytterdør med sprosset glassfelt.

Overbyggede inngangspartier ved 1.etasje under svalgangsløsninger. Adkomst 2. og 3.etasje via heis-/trapperom og svalgangsløsninger. Overbyggede terrasser mot vest ved de enkelte leilighetene samt luftebalkonger ved endeleiligheter mot nord og syd. Felles teknisk rom ved 1.etasje med inntak og fordelinger vannbåren fjernvarme, varmtvannsforsyning, hovedstrømsskap med strømmålere samt fordelingsskap for kabel-TV og telefonlinjer.

Garasje og bod i fellesanlegg - Byggeår: 2018.
Yttervegger i uisolert bindingsverk med utvendig liggende kledning. Åpen løsning mellom de enkelte garasjeløp. Leddport med automatikk. Saltakkonstruksjon tekket med shingel. Isolert dør til egen opplyst fullisolert bod innerst ved garasjeløpet. Renner og nedløp i metall. Betonggulv. Innlagt strøm.

Opplyst om oppgradering med isolering av gulv vegger og himlinger, samt ny isolert dør i bod 2020. I tillegg oppgradert el-opplegg med mulighet for lading av el-bil inne i garasjen, ladeenhet ikke montert.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Byggtakst Elverum AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG). For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:
Innvendig > Radon.
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme.

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:
Innvendig > Overflater. Det er påvist skader på overflater. Flere fliser i vindfanget er løse, dels manglende fugemasse. Enkelte fliser med bruddskader.

Det er ikke gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for noen bygningsdeler-/komponenter.

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

**Areal**
Areal i salgsoppgaven er hentet i fra rapport fra takstmann. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet, uten at det er tatt hensyn til lover og/eller

forskrifter. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktet "Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse".

Selveierleilighet:
1. etasje: BRA 76m² / P-rom 72m².

Følgende rom inngår i primærareal: Vindfang, gang, stue/kjøkken, to soverom og baderom.
Følgende rom inngår i sekundærareal: Innvendig bod.

Kommentar:
Bolig med fullt bruksareal for 1.etasje. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Bod medtatt som sekundærareal. Terrasse samt overbygget inngangsparti uten måleverdige areal.

Garasje og bod i fellesanlegg:
1. etasje: BRA 17m² / P-rom 0m².
Følgende rom inngår i sekundærareal: Bod og garasje.

Kommentar:
Egen biloppstillingsplass i frittstående garasjeanlegg i en etasje, privat bod tilknyttet garasje. Garasje målt til 17m².
Tilleggsareal for bod ved garasje med ca. 5m². Arealer utenfor hovedseksjonen er etter nye retningslinjer ikke medtatt ved arealoversikten ovenfor.

**Utstyr**
Se punktet om standard samt løsøre- og tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

**Oppvarming**
Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Det er også pipeløp i stuen med mulighet for å installere vedovn.

Sameiet er tilknyttet fjernvarmeanlegg ved avtale med Trysil Fjernvarme AS. Hver boenhet er tilknyttet med egne abonnement, det er montert 2 målere for fjernvarme, 1 for gulvvarme og 1 for varmtvann . Måleravlesning skjer ved kvartalslutt. ( 31/3, 30/6, 30/9 og 31/12). Trysil Fjernvarme AS foretar selv måleravlesning digitalt.

**Tomten**
Felles eiertomt for sameiet på ca. 2 329,9 m².

Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer. Noe naturtomt mot elva. Gjerde mot nord og sør. Tilnærmet flat tomt med skråning ned mot Trysilelva med strandlinje. Normale solforhold. Utsikt mot Trysilelva og Trysilfjellet.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

**Parkering**
Leiligheten disponerer en garasjeplass på ca. 17m² i felles garasjeanlegg, samt en bod på ca. 5m² i tilknytning til garasjen. Det ble i 2021 oppgradert el- opplegg med mulighet for lading av el-bil inne i garasjen, ladeenhet er ikke montert, men det blir klargjort med egen sikring i sikringsskap før overtakelse.

Sameiet har også gjesteparkering som er forbeholt gjester/besøkende.

Iht. sameiets husordensregler: Montering av ladpunkt for el-bil i garasje kan ikke overstige 10 amp. Den aktuelle seksjonseier er selv ansvarlig for at skriftlig dokumentasjon over installasjonen er tilgjengelig for styret. Mangel på dokumentasjon kan medføre at installasjonen blir fjernet.

**Vei/vann/avløp**
Adkomst til sameiets eiendom fra offentlig vei. Sameiets bygningsmasse er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Sameiet har selv ansvar for de private stikkledningene.

## SAMEIET/ØKONOMI

**Sameiet**
Sameiets navn er Kirkenær Velforening, og har gnr 33 og bnr 113, 1 - 12 i Trysil kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 06.03.2000. Sameiet består av 12 boligseksjoner.

Ved inngåelse av kjøpekontrakt forplikter kjøper seg til medlemskap i Kirkenær Velforening. Det er ikke anledning til å erverve eller leie ut eierseksjoner til tiltak som medfører urimelig støy og trafikk, som f.eks turisme og lignende. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

På siste årsmøte ble det fremmet ønske om innglassing og bruksendring av veranda i 1B. Det ble enstemmig vedtatt at styret vurderer muligheter for gjennomføring slik at det blir en tilnærmet enhetlig fasade på alle verandaer som ønsker innglassing. I dette ligger et kostnadsoverslag for tiltak/vurdering gjeldende fasaden mot vest og det vil ikke bli pålegg om innglassing hos andre enn de som selv ønsker det.

REGNSKAP:
Driftsinntektene i 2021 var til sammen kr. 406 017,-.
Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr. 340 815,08,-.

Sameiet hadde per 31.12.2021 et totalt innskudd på kr. 239 399,84,-.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.
Sameiebrøk: 1/12.

**Styregodkjennelse**
Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

**Dyrehold**
Iht. vedtektene er det ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning.
Seksjonseiere kan gis godkjenning dersom gode grunner taler for det, men under forutsetning om at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseierne.

Iht. ordensreglene er godkjenning avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere. De som har husdyr sørger for å fjerne eventuelle ekskrementer.

**Forsikring**
Sameiets bygningsmasse er forsikret med fellespolise i Fremtind AS.

Hver enkelt seksjonseier må selv skaffe innboforsikring.

**Formuesverdi**
Formuesverdi som primærbolig kr. 447 266,- per 31.12.20.
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 1 610 159,- per 31.12.20.

**Felleskostnader**
Kr. 3 100,-/mnd. gjeldende fom. 01.01.2023.
Felleskostnader inkluderer: Fiber/TV fra Telenor, trappevask, snørydding/gressklipping, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, strøm på/i fellesarealer.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller årsmøte.

**Fellesgjeld / Lånevilkår**
Sameiet har per salgsoppgavedato ingen registrerte lån.

**Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold**
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf eierseksjonsloven § 30.

**Offentlige/kommunale avgifter**
Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 13 041,90,- for 2022.
For 2022 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- Vann etter måler (forbruk: 18 m3): Kr. 1 216,55,-
- Abonnementsgebyr vann: Kr. 2 802,50,-
- Avløp etter måler (forbruk: 18 m3): Kr. 789,50,-
- Abonnementsgebyr avløp: Kr. 2 000,-
- Målerleie: Kr. 375,-
- Eiendomsskatt: Kr. 2 905,-
- Restbeholder: Kr. 1 594,67,-

- Grunngebyr: Kr. 1 340,-
- Glass/metallemballasje: Kr. 18,68,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunke(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

**Faste løpende kostnader**
Utover det som er nevnt under punktet "Felleskostnader" og "Kommunale avgifter", påløper kostnader til for eksempel vannbåren gulvvarme, varmtvann, strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuelt oppgradering av abonnement til tv og internett.

**Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse**
Det ble utstedt ferdigattest for nybygg/leilighetsbygg i 2001.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Det er kun mottatt tegninger på carport/garasje, det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på disse. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest.

**Utleie**
Iht. vedtakene er det ikke anledning til å leie ut eierseksjoner til tiltak som medfører urimelig støy og trafikk, som f.eks turisme og lignende. Sameiets styre skal underrettes om alle leieforhold.

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonslovens § 24.

**Konsesjon**
Erverv av seksjonen er konsesjonsfritt, men ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

**Odel**
Ikke relevant for dette salgsobjektet.

**Diverse**
På siste årsmøte ble det fremmet ønske om innglassing og bruksendring av veranda i 1B. Dette ble ikke godkjent og vedtatt. Det ble enstemmig vedtatt at styret vurderer muligheter for gjennomføring av enkel innglassing uten isolerende vinduer slik at det blir en tilnærmet enhetlig fasade på alle verandaer som ønsker innglassing. I dette ligger et kostnadsoverslag for tiltak/vurdering gjeldende fasaden mot vest og det vil ikke bli pålegg om innglassing hos andre enn de som selv ønsker det.

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 06.03.2013, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2023.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.
Iht. eiersl. § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.
Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

## OFFENTLIGE FORHOLD

**Eiendommens betegnelse**
Gnr. 33 Bnr. 113 Snr. 2 i Trysil kommune.

**Heftelser/rettigheter/forpliktelser**
Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp; jfr. lov om eierseksjoner.

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eierseksjonen:
- Bestemmelse iflg. skjøte, tinglyst den 08.08.2000, dagboknummer 4000. Gjelder pliktig medlemskap i Kirkenær Vel.
- Seksjonering, tinglyst den 06.03.2000, dagboknummer 1196. Snr: 2. Formål: Bolig. Sameiebrøk: 1/12.

Dokumentene kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

**Reguleringsmessige forhold**
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Trysil sentrum fra 2003. Reguleringsformål for eiendommen er boliger (2 330m²).

Det er reguleringsplan under arbeid som berører eiendommen. Planen er kalt "Områdeplan for Innbygda-Trysil sentrum" (planid: 20170100). Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel 2014-2025, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynssoner for flomfare.

## PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

3 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
8 900 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172 (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585 (Tingl.gebyr pantedokument)
585 (Tingl.gebyr skjøte)
94 750 (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 790 000))

107 792 (Omkostninger totalt)

3 897 792 (Totalpris inkl. omkostninger)
Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtakelse.

**Oppgjør**
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.

## ØVRIGE KJØPSFORHOLD

**Kjøpekontrakt**
Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

**Overtakelse**
Overtakelse skjer i utgangspunktet etter avtale med selger. Budgiver skal likevel angi ønske om overtakelsesdato i sitt skriftlige kjøpetilbud.

**Boligselgerforsikring**
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr 10.000.000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:
1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Brist i vannrør X2 i teknisk rom/bod i leilighet. Utbedret av fagpersoner bestilt fra forsikringsselskap.
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Rørbrist. I tilllegg til ovenfor nevnte er skade utbedret av Frøiland bygg bestilt av forsikringsselskap.
Arbeid utført av: Trysil Flis og Malesenter, ComfortTrysil YCrør ASRørbrist.
2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Lagt nye gulv. Jeg som selger har i etterkant hatt Tor Tannåneset til å gjennomføre forebyggende tiltak ved å bygge opp og legge membran slik at vann med stor sikkerhet ledes rett i sluk.
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
Svar: Ja.
Beskrivelse: I utvendig teknisk rom. Rom har inngang fra ute og ingen gjennomgang til bolig. Er ikke observert i leilighet. Styret i sameiet er kjent med dette og jobber med saken.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Det er lagt kabler klar for tilkobling til den som har behov. Jeg har ikke koblet til min leilighet da det ikke har vært et behov.
16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Trysil fasadeprodukter har satt inn skyvevinduer på sidene av veranda. Arbeid utført av: Trysil fasadeprodukter Egeninnstats: Bod i garasje er fullisolert med støtte og veiledning av snekker med tidligere eget snekkerfirma.
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?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Det arbeides med ny sentrumsplan, men ser ikke ut fra planskisse at den skal påvirke gjeldende eiendom.
26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Svar: Ja.
Beskrivelse: Felleskostnader økes med kr. 100,- pr. mnd fra 01.01.2023. Dette for å bygge opp egenkapital til evt nødvendig vedlikehold.
28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Se tidligere kommentar.
Tilleggskommentar: Ved alle tiltak og vedlikeholdsarbeid som gjennomføres av sameiet blir det så langt jeg kjenner til benyttet fagperson der det er behov eller påkrevd.
Bad i leilighet ble renovert i januar/februar 2021. Lagt Fibo veggpanel og belegg på gulv. Veggplate i dusjsone har trukket vann og det er beleggslipp ved sluk. Firma, Trysil Flis og Malesenter er kontaktet og skaden utbedres. Vegg målt fra kjøkken ved boring til dusjsone er tørr.
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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

**Budgivning utenfor forbrukerforhold**
Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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

**Budgivning i forbrukerforhold**
Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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.

**Løsøre og tilbehør**
Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

**Lov om hvitvasking**
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

**Vilkår ved salg**
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.

**Finansiering**
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

**Vederlag og rett til dekning av utlegg**
Det er avtalt en provisjon på 1,77% av salgssummen, minimum kr 45.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 16.900,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 9.900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

**Salgsoppgave**
Salgsoppgaven er opprettet 24.04.2023 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

**Informasjon om meglerforetaket**
Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS
Storgata 15, 2405 Elverum
Organisasjonsnummer: 913682122

Marius Norum
Eiendomsmegler / Partner
Tlf: 46 50 49 51
E-post: Marius.Norum@aktiv.no

# NOTATER

# Flendalsvegen 1B

Nabolaget Innbygda sentrum/Grindbekken - vurdert av 25 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Eldre**
- **Etablerere**

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| Trysil busstasjon<br>Totalt 7 ulike linjer | 1 min<br>0.1 km |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Innbygda skole (1-7 kl.)<br>260 elever, 14 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| Trysil ungdomsskole (8-10 kl.)<br>245 elever, 9 klasser | 8 min<br>0.7 km |
| Trysil videregående skole<br>300 elever, 18 klasser | 2 min<br>1.1 km |

## Ladepunkt for el-bil

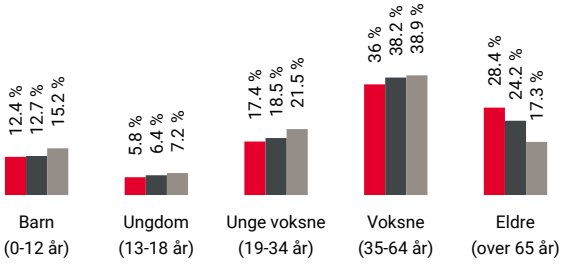
| | |
|---|---|
| Ragde Charge - Trysilsenteret | 4 min |
| Trysilsenteret | 6 min |

### Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

### Naboskapet
Godt vennskap 72/100

### Kvalitet på skolene
Bra 71/100

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Innbygda sentrum/Grindbek... | 1 508 | 707 |
| Innbygda | 2 587 | 1 197 |
| Norge | 5 328 198 | 2 398 736 |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Trysil menighetsbarnehage<br>9 barn, 1 avdeling | 7 min<br>0.6 km |
| Nysted barnehage (0-6 år)<br>45 barn, 3 avdelinger | 9 min<br>0.8 km |
| Østmojordet barnehage (0-5 år)<br>45 barn, 3 avdelinger | 13 min<br>1.1 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Coop Mega Trysil<br>PostNord | 6 min<br>0.4 km |
| Kiwi Trysilfjellet<br>Søndagsåpent | 7 min<br>0.5 km |

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 sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, 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 © Eiendomsprofil AS 2022

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

### Støynivået
Lite støynivå 89/100

### Trafikk
Lite trafikk 87/100

## Sport

| | |
|---|---|
| Innbygda skole<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball | 7 min<br>0.6 km |
| Trysil ungdomsskole<br>Aktivitetshall | 8 min<br>0.7 km |
| Trysil Helse & Trening | 5 min |
| Spenst Trysil | 9 min |

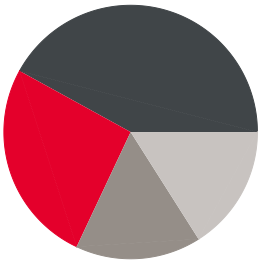
## Boligmasse

- 86% enebolig
- 11% blokk
- 3% annet

## Varer/Tjenester

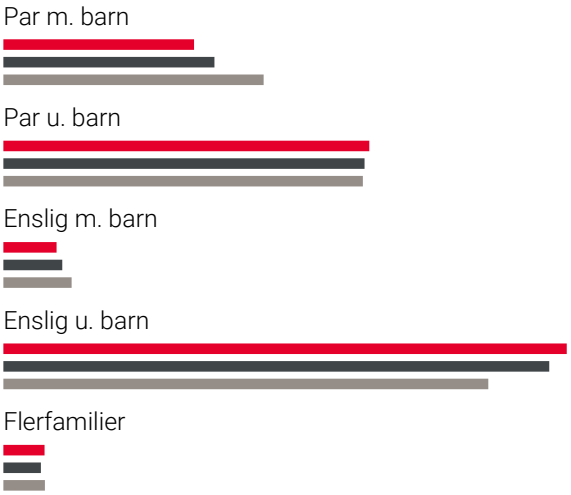
| | |
|---|---|
| Trysil-Senteret | 3 min |
| Apotek 1 Trysil | 8 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 26% i barnehagealder
- 42% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 16% 16-18 år

## Familiesammensetning

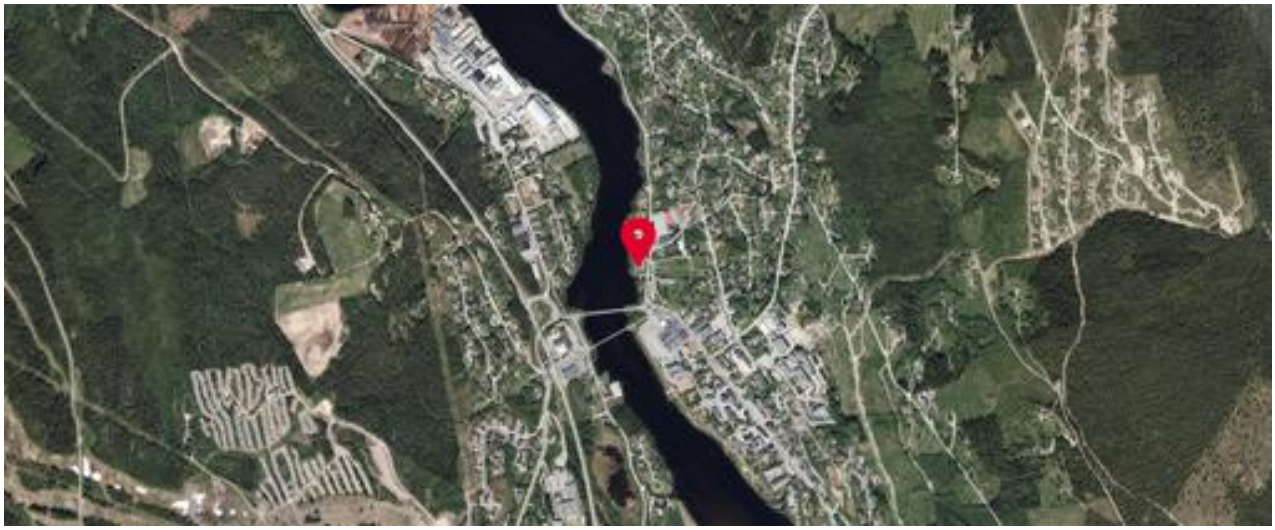



- Innbygda sentrum/Grindbekken
- Innbygda
- Norge

## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 32% | 34% |
| Ikke gift | 49% | 53% |
| Separert | 11% | 9% |
| Enke/Enkemann | 8% | 4% |

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 sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, 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 © Eiendomsprofil AS 2022



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 sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, 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 © Eiendomsprofil AS 2022

# Tilstandsrapport

Flendalsvegen 1 B , 2420 TRYSIL
TRYSIL kommune
Gnr. 33, Bnr. 113, Snr. 2

**Areal (BRA): Selveierleilighet 76 m², Garasje og bod i fellesanlegg 17 m²**

**Befaringsdato:** 10.11.2022 **Rapportdato:** 23.11.2022 **Oppdragsnr:** 20243-1558 **Referansenummer:** ZZ3688

**Autorisert foretak:** Byggtakst Elverum AS **Vår ref:** Vidar Baastad

Gyldig rapport
23.11.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Knut Roger Furuseth
Uavhengig Takstmann
23.11.2022 | ELVERUM

**Byggtakst Elverum AS**
Grottavegen 7
918 40 445

**Rapportansvarlig**
Knut Roger Furuseth
Uavhengig Takstmann
knut@byggtakstelverum.no
918 40 445

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Hva er en tilstandsrapport?

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

## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 2
TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr. 10 000
- Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr. 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i 1.etasje. Boligoppvarming med vannbåren varme i gulv. Baderom med vannbåren gulvvarme. Ventilator over kokeplass på kjøkken, samt avtrekk ved bad. Øvrig med naturlig ventilasjon via spalter vinduskarmer.

**Selveierleilighet - Byggeår: 2000**

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass fra byggeåret, 2012, 2019 og 2020. Vinduer hovedsakelig med faste sprosser. Vinduer som levegger på terrasse fra 2019.
Terrassedør med isolerglass. Laminert ytterdør med sprosset glassfelt.

INNVENDIG Gå til side

Laminatgulv fra 2020 i alle rom unntatt vindfang, bad og bod. Fliser i vindfang fra byggeåret, og belegg på bad og bod fra 2021.
Gulv på grunn ved 1.etasje, ukjent vedr isolering under betonggulvet og evt fuktsperre mot grunnen. Høydeavviksmålinger i stue/entre, stue/kjøkken med avviksregistreringer innenfor normale toleranser, registrerte avvik opp mot 10 mm.
Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.
Elementpipe ved leiligheten hvor et pipeløp er tilknyttet leiligheten. Helbeslått over tak. Pipeløp forblendet med naturstein opplyst utført ca 2019.
Sotluke i stue, dobbeltvegget sotluke vurderes med tilfredsstillende avstand til brennbart materiale. Ingen påviste riss eller sprekker ved pipevange, eller tegn til lekkasjer eller kondensproblematikk ved pipegjennomføringer. Ingen ildsteder er montert. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.
Innerdører med heltre malte dørblad.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet er rehabilitert 2020/21 av fagmann, framlagt sjekklister og egenkontrollskjema vedr veggpaneler. Baderommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK17.
Vegger med baderomsplater. Beleggsoppbrett på vegger bak veggplater og mot terskel.
Høydeforskjell sluk/terskel ble målt til 58 mm (50 mm på gulv foran terskel), fremstår å tilfredsstille krav i teknisk forskrift (vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter og minst 15 mm ved døråpning. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm anses ivaretatt.
Gulvflate med belegg og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater og opp mot høy terskel.
Vegger med våtromsplater. Belegg ført under klemring mot slukpotte, belegg kunne påvises under klemring.
Installasjoner med vegghengt WC, servant i innredning og dusjhjørne med glassdører.
Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk styrt fra kjøkkenventilator, tilluftsspalte ved dørterskel.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken opplyst fra 2018. Innredning med laminerte fronter og skrog. Stein benkeplater. Veggflater over kjøkkenbenk med kitchenboards, overgang med mykfuge. Oppvaskkummer i porselen. Integrerte hvitevarer med induksjonstopp, stekeovn, microovn opplyst med steke funksjon, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator med avkast over tak. Kjøkken med lekkasjevakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

Vanninntak med PE. Inntak med stoppekran og vannmåler i bod. Forbruksvann med rør-i-rørsystem. Noe åpne Cu-installasjoner. Fordelerskap plassert i bod, med etablert overløp til gulv med sluk. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.
Synlig røropplegg avløp med PP- eller PVC-plast. Bunnledninger fremstår som utført med PP eller PVC. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.
Sentralavtrekk med styring fra kjøkkenventilator. Avtrekk fra bad og kjøkken. Øvrig med naturlig ventilasjon med spalter i vinduskarmer.
Fjernvarme fra Trysil Fjernvarme brukes til gulvvarme og oppvarming av forbruksvann. Hovedinntak ved felles teknisk rom. Ingen vurderinger for øvrig.
Fjernvarme fra Trysil Fjernvarme brukes til gulvvarme og oppvarming av forbruksvann. Hovedinntak ved felles teknisk rom. Anlegget må kontrolleres av fagmann.
Sikringskap med automater plassert i teknisk rom. 3-fase 230V anlegg med 63A hovedsikringer. Hovedskap felles teknisk rom med strømmåler for leiligheten. Hovedsakelig skjult anlegg. El-installasjoner fra byggeåret. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.
Seksjonert leilighet. Brann-/lydkrav til skillevegger og etasjeskille mot naboleiligheter og fellesarealer. Utplassert brannslukningsapparat. Montert seriekoblede røykvarslere.

## Arealer

**Oversikt over totalt bruksareal (BRA).**

Gå til side

Selveierleilighet

| ETASJE | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | 76 | 72 | 4 |
| **Sum** | **76** | **72** | **4** |

Garasje og bod i fellesanlegg

| ETASJE | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
|---|---|---|---|
| 1.Etasje | 17 | 0 | 17 |
| **Sum** | **17** | **0** | **17** |

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

### Selveierleilighet

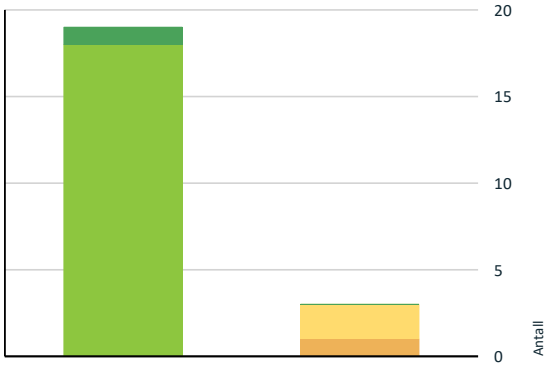
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Garasje og bod i fellesanlegg

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

# Sammendrag av boligens tilstand

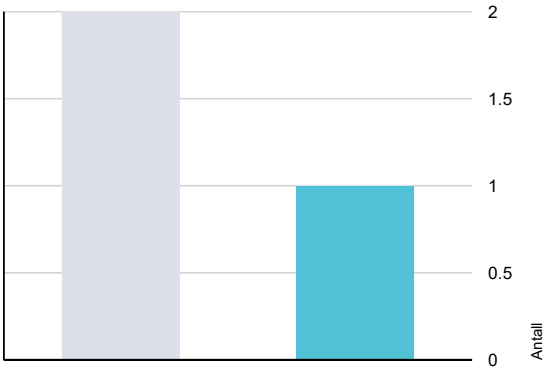
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr. 10 000
- Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr. 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eiendommens totale areal med 2329,9 m2 er hentet fra Trysil kommunes kartsider på internett. Opplysninger om tomtens størrelse må verifiseres hos Trysil kommune eller hos Statens Kartverk. Ideelt tomteareal med 194,1 m2 tilsvarer denne seksjonens disponible andel av tomtearealet.
Rapporten er kun en vurdering av byggets tilstand.
Teknisk verdi og markedsverdi er ikke vurdert. Ingen opplysninger er fremlagt vedr husleie, forsikringer eller andel felles gjeld/formue. Opplysninger fremskaffes av megler.

## Oppsummering av avvik

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

### Selveierleilighet

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Innvendig > Overflater** Gå til side

Det er påvist skader på overflater.

Flere fliser i vindfanget er løse, dels manglende fugemasse. Enkelte fliser med bruddskader.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

#### AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

**Innvendig > Radon** Gå til side

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

Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

**Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegg for vannbåren varme er oppbrukt.

Ingen påviste lekkasjer. Levetiden på vannbårne varmesystem varierer, generelt har rørsystem og radiator en forventet levetid på 30 - 50 år.

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET

**Byggeår**
2000

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2018 | Modernisering | I hovedsak alle innvendige overflater og installasjoner er skiftet ut etter 2018, dels som følge av vannskader. |

## UTVENDIG

### Vinduer
TG 1

Vinduer med isolerglass fra byggeåret, 2012, 2019 og 2020. Vinduer hovedsakelig med faste sprosser. Vinduer som levegger på terrasse fra 2019.

### Dører
TG 1

Terrassedør med isolerglass. Laminert ytterdør med sprosset glassfelt. Dører fra byggeår.

## INNVENDIG

### Overflater
TG 2

Laminatgulv fra 2020 og 2022 i alle rom unntatt vindfang, bad og bod. Fliser i vindfang fra byggeåret, og belegg på bad og bod fra 2021.

**Alder:** 2020 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist skader på overflater.

Flere fliser i vindfanget er løse, dels manglende fugemasse. Enkelte fliser med bruddskader.

**Tiltak**
• Andre tiltak:

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer. Kostnadsestimat for lokale utbedringer.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

### Etasjeskille/gulv mot grunn
TG 1

Gulv på grunn ved 1.etasje, ukjent vedr isolering under betonggulvet og evt fuktsperre mot grunnen. Høydeavviksmålinger i stue/entre, stue/kjøkken med avviksregistreringer innenfor normale toleranser, registrerte avvik opp mot 10 mm.

# Tilstandsrapport

### Radon

TG 2

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

**Vurdering av avvik:**

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

Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

**Tiltak**

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales gjennomført radonmålinger. Evt tiltak må vurderes etter gjennomførte målinger.

### Pipe og ildsted

TG 1

Elementpipe ved leiligheten hvor et pipeløp er tilknyttet leiligheten. Helbeslått over tak. Pipeløp forblendet med naturstein opplyst utført ca 2019. Sotluke i stue, dobbeltvegget sotluke vurderes med tilfredsstillende avstand til brennbart materiale. Ingen påviste riss eller sprekker ved pipevange, eller tegn til lekkasjer eller kondensproblematikk ved pipegjennomføringer. Ingen ildsteder er montert. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

### Innvendige dører

TG 1

Innerdører med heltre malte dørblad.

## VÅTROM

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Badet er rehabilitert 2020/21 av fagmann, framlagt sjekklister og egenkontrollskjema vedr veggpaneler. Baderommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK17.

**Alder:** 2021 **Kilde:** Faktura e.l

### Overflater vegger og himling

TG 1

Vegger med baderomsplater. Beleggsoppbrett på vegger bak veggplater og mot terskel.

**Alder:** 2021 **Kilde:** Faktura e.l

### Overflater Gulv

TG 1

Høydeforskjell sluk/terskel ble målt til 58 mm (50 mm på gulv foran terskel), fremstår å tilfredsstille krav i teknisk forskrift (vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter og minst 15 mm ved døråpning. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm anses ivaretatt.

**Alder:** 2021 **Kilde:** Faktura e.l

# Tilstandsrapport

### Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Gulvflate med belegg og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater og opp mot høy terskel. Vegger med våtromsplater. Belegg ført under klemring mot slukpotte, belegg kunne påvises under klemring.

**Alder:** 2021 **Kilde:** Faktura e.l

### Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Installasjoner med vegghengt WC, servant i innredning og dusjhjørne med glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

**Alder:** 2021 **Kilde:** Faktura e.l

### Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk styrt fra kjøkkenventilator, tilluftsspalte ved dørterskel.

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking foretatt på kjøkken mot dusjsone. Ingen tegn til fuktproblematikk ved veggkonstruksjonen.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 1

Kjøkken opplyst fra 2018. Innredning med laminerte fronter og skrog. Stein benkeplater. Veggflater over kjøkkenbenk med kitchenboards, overgang med mykfuge. Oppvaskkummer i porselen. Integrerte hvitevarer med induksjonstopp, stekeovn, microovn opplyst med steke funksjon, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator med avkast over tak. Kjøkken med lekkasjevakt.

**Alder:** 2018 **Kilde:** Egenerklæring

### Avtrekk

TG 1

Ventilator over komfyrplass, ventilator fremstår som utført med avkast fra både kjøkken og bad til over tak.

**Alder:** 2018 **Kilde:** Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 1

Vanninntak med PE. Inntak med stoppekran og vannmåler i bod. Forbruksvann med rør-i-rørsystem. Noe åpne Cu-installasjoner. Fordelerskap plassert i bod, med etablert overløp til gulv med sluk. Montert belegg på gulv, tettinger med mykfug mot terskel. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

# Tilstandsrapport

## Avløpsrør

TG 1

Synlig røropplegg avløp med PP- eller PVC-plast. Bunnledninger fremstår som utført med PP eller PVC. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

## Ventilasjon

TG 1

Sentralavtrekk med styring fra kjøkkenventilator. Avtrekk fra bad og kjøkken. Øvrig med naturlig ventilasjon med spalter i vinduskarmer.

## Varmtvannstank

TG 1

Fjernvarme fra Trysil Fjernvarme brukes til gulvvarme og oppvarming av forbruksvann. Hovedinntak ved felles teknisk rom. Ingen vurderinger for øvrig.

## Vannbåren varme

TG 2

Fjernvarme fra Trysil Fjernvarme brukes til gulvvarme og oppvarming av forbruksvann. Hovedinntak ved felles teknisk rom. Anlegget må kontrolleres av fagmann.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegg for vannbåren varme er oppbrukt.

Ingen påviste lekkasjer. Levetiden på vannbårne varmesystem varierer, generelt har rørsystem og radiator en forventet levetid på 30 - 50 år.

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

Ingen påviste lekkasjer eller opplysninger om frostproblematikk. Anlegget bør kontrolleres av fagmann.

## Elektrisk anlegg

TG 1

Sikringskap med automater plassert i teknisk rom. 3-fase 230V anlegg med 63A hovedsikringer. Hovedskap felles teknisk rom med strømmåler for leiligheten. Hovedsakelig skjult anlegg. El-installasjoner fra byggeåret. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

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

## Branntekniske forhold

TG 0

Seksjonert leilighet. Brann-/lydkrav til skillevegger og etasjeskille mot naboleiligheter og fellesarealer. Utplassert brannslukningsapparat. Montert seriekoblede røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
   **Nei Utplassert brannslukningsapparat ihht forskriftskrav.**
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei Utplassert brannslukningsapparat fra 2019**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
   **Nei Montert seriekoblede røykvarslere.**
4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei Funksjonstestet røykvarsler.**

# Bygninger på eiendommen

## Garasje og bod i fellesanlegg

**Byggeår**
2018

**Kommentar**
Opplyst om oppgradering med isolering av gulv vegger og himlinger i bod 2021.

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Garasje/bod i felles garasjeanlegg.
Yttervegger i uisolert bindingsverk med utvendig liggende kledning. Åpen løsning mellom de enkelte garasjeløp. Leddport med automatikk. Saltakkonstruksjon tekket med shingel. Isolert dør til egen opplyst fullisolert bod innerst ved garasjeløpet. Renner og nedløp i metall. Betonggulv. Innlagt strøm.

| Tilbygg / modernisering | | |
|---|---|---|
| 2021 | Fullisolering | Opplyst om oppgradering med isolering av gulv vegger og himlinger, samt ny isolert dør i bod 2021. I tillegg oppgradert el- opplegg med mulighet for lading av el-bil inne i garasjen, ladeenhet ikke montert. |

# Arealer, byggetegninger og brannceller

## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.

## Hva er måleverdig areal?

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

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer måleregelene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

# Arealer

## Selveierleilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Totalt** | **P-ROM** | **S-ROM** | **Primærareal (P-ROM)** | **Sekundærareal (S-ROM)** |
| 1. Etasje | 76 | 72 | 4 | Stue/kjøkken , Bad/vaskerom , Gang , Vindfang , Soverom , Soverom 2 | Bod |
| **Sum** | 76 | 72 | 4 | | |

**Kommentar**

Bolig med fullt bruksareal for 1.etasje. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Bod medtatt som sekundærareal. Terrasse samt overbygget inngangsparti uten måleverdige areal.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverksjenester**

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

*Kommentar:* Dokumentasjon for håndverkertjenester siste 5 år er fremlagt.

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

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

## Garasje og bod i fellesanlegg

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Totalt** | **P-ROM** | **S-ROM** | **Primærareal (P-ROM)** | **Sekundærareal (S-ROM)** |
| 1.Etasje | 17 | 0 | 17 | | Bod , Garasje |
| **Sum** | 17 | 0 | 17 | | |

**Kommentar**

Egen biloppstillingsplass i frittstående garasjeanlegg i en etasje, privat bod tilknyttet garasje. Garasje målt til 17 m2. Tilleggsareal for bod ved garasje med ca 5 m2.
Tilleggsareal for bod ved garasje med ca 5 m2. Arealer utenfor hovedseksjonen er etter nye retningslinjer ikke medtatt ved arealoversikten ovenfor.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverksjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Tilstede | Rolle |
|---|---|---|
| 10.11.2022 | Knut Roger Furuseth | Takstmann |
| | Vidar Baastad | Takstmann |

## Matrikkeldata

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3421 TRYSIL | 33 | 113 | | 2 | 194.1 m² | Eiendomsverdi | Eiet |

**Adresse**
Flendalsvegen 1 B

**Hjemmelshaver**
Larsen Anne Eline

**Kommentar**
Eiendommens totale areal med 2329,9 m2 er hentet fra Trysil kommunes kartsider på internett. Opplysninger om tomtens størrelse må verifiseres hos Trysil kommune eller hos Statens Kartverk. Ideelt tomteareal med 194,1 m2 tilsvarer denne seksjonens disponible andel av tomtearealet. Seksjonsbrøk opplyst til 1/12 ved Trysil kommunes kartsider.

| Boligselskap | Eierandel | Organisasjonsnr |
|---|---|---|
| Kirkenær Velforening | 1 / 12 | 986975705 |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendom med seksjonert korsdelt boligblokk i 3 etasjer. Frittstående boligsameie beliggende langs Trysilelva i Innbygda sentrum i Trysil kommune. Ca 500 m til skole, og 200 m til dagligvare og post.

### Adkomstvei

Asfaltert adkomst fra kommunal vei til asfaltert tunområde med gjesteparkering og grøntarealer,

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Arealbruk Boligbebyggelse
Arealbrukstatus Nåværende
Områdenavn AB
Planidentifikasjon 20110200

### Om tomten

Noe naturtomt mot elva. Gjerde mot nord og sør.
Tilnærmet flat tomt med skråning ned mot Trysilelva med strandlinje. Normale solforhold. Utsikt mot Trysilelva og Trysilfjellet.

### Tinglyste/andre forhold

Overbyggede inngangspartier ved 1.etasje under svalgangsløsninger. Adkomst 2. og 3.etasje via heis-/trapperom og svalgangsløsninger. Overbyggede terrasser mot vest ved de enkelte leilighetene samt luftebalkonger ved endeleiligheter mot nord og syd. Felles teknisk rom ved 1.etasje med inntak og fordelinger vannbåren fjernvarme, varmtvannsforsyning, hovedstrømsskap med strømmålere samt fordelingsskap for kabel-TV og telefonlinjer.
2 frittstående garasjeanlegg med private garasjeplasser og boder tilknyttet de enkelte leilighetene. Felles søppelrom/redskapsbod tilknyttet et garasjeanlegg.

## Siste hjemmelsovergang

**År**
2018

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Ukjent | | | | |

**Kommentar**
Ikke fremlagt.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | 11.11.2022 | Egenerklæring fra rekvirent mottatt 11.11.2022. Vurdert ved rapporten. | Fremvist | 8 | Nei |
| Tegninger | 23.11.2022 | Tegninger med plan, snitt og fasader datert 1.10.1999. | Innhentet | 14 | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | 23.11.2022 | Ferdigattest datert 04.08.1998 | Innhentet | 1 | Nei |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk e forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/ZZ3688

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
|---|
| Aktiv EM Elverum |

| Oppdragsnr. |
|---|
| 371220515 |

| Selger 1 navn |
|---|
| Anne Eline Larsen |

| Gateadresse |
|---|
| Flendalsvegen 1B |

| Poststed | Postnr |
|---|---|
| Trysil | 2420 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

| | |
|---|---|
| År | 2018 |

Hvor lenge har du bodd i boligen?

| | |
|---|---|
| Antall år | 4 |
| Antall måneder | 1 |

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

| | |
|---|---|
| Forsikringsselskap | Sameiet har Fremtind Innboforsikring i KLP |
| Polise/avtalenr. | Fremting 25948333 |

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Brist i vannrør X2 i teknisk rom/bod i leilighet. Utbedret av fagpersoner bestilt fra forsikringsselskap

Initialer selger: AEL

1

Document reference: 371220515

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Rørbrist. I tilllegg til ovenfor nevnte er skade utbedret av Frøiland bygg bestilt av forsikringsselskap. |
| Arbeid utført av | Trysil Flis og Malesenter, ComfortTrysil YCrør ASRørbrist |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Lagt nye gulv. Jeg som selger har i etterkant hatt Tor Tannåneset til å gjennomføre forebyggende tiltak ved å bygge opp og legge membran slik at vann med stor sikkerhet ledes rett i sluk. |

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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 | Nei |

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | I utvendig teknisk rom. Rom har inngang fra ute og ingen gjennomgang til bolig. Er ikke observert i leilighet. Styret i sameiet er kjent med dette og jobber med saken. |

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Det er lagt kabler klar for tilkobling til den som har behov. Jeg har ikke koblet til min leilighet da det ikke har vært et behov. |

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, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 371220515

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Trysil fasadeprodukter har satt inn skyvevinda på sidene av veranda. Bod i garasje er fullisolert med støtte og veiledning av snekker med tidligere eget snekkerfirma. |
| Arbeid utført av | Trysil fasadeprodukter |

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

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Det arbeides med ny sentrumsplan, men ser ikke ut fra planskisse at den skal påvirke gjeldende eiendom. |

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

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Felleskostnader økes med kr. 100,- pr. mnd fra 01.01.2023. Dette for å bygge opp egenkapital til evt nødvendig vedlikehold. |

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Se tidligere kommentar |

Document reference: 371220515

## Tilleggskommentar

Ved alle tiltak og vedlikeholdsarbeid som gjennomføres av sameiet blir det så langt jeg kjenner til benyttet fagperson der det er behov eller påkrevd. Bad i leilighet ble renovert i januar/februar 2021. Lagt Fibo veggpanel og belegg på gulv. Veggplate i dusjsone har trukket vann og det er beleggslipp ved sluk. Firma, Trysil Flis og Malesenter er kontaktet og skaden utbedres. Vegg målt fra kjøkken ved boring til dusjsone er tørr.

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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).

- [x] Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- [ ] Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- [ ] Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 371220515

# E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
| --- | --- | --- | --- |
| Anne Eline Larsen | ed1700e380badc9b4c6b3b 3398256093c07f7673 | 14.11.2022 07:47:55 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 371220515

- 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

nets

aktiv.

*Et hjem er mer enn vegger og tak.*
*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.

Ønsker du også å være med å bidra?
Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med

SOS BARNEBYER
Et trygt hjem for alle barn

etgodthjem.no

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

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

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

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

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

**1.** HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2.** HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

**3.** VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4.** TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5.** BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6.** GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14.** POSTKASSE medfølger.

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

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

**17.** SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18.** GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21.** SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

| | |
|---|---|
| Borettslag/aksjeleilighet: | Kr 5 900 |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 8 900 |
| Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: | Kr 12 900 |

## 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.

## 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"*

Rett skal være rett. For alle.

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 3 200/3 600/3 500 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, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett 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 renovert 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.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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 eiendoms-megler. 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 opplys-ningene 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 påreg-nelig 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.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

# 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 avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig forbudgiver 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.

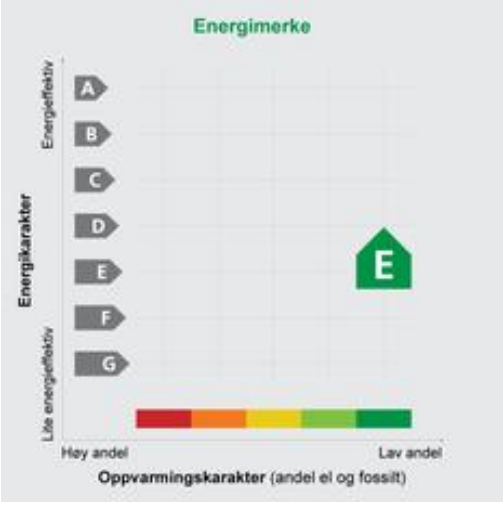
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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.

# ENERGIATTEST

ENOVA

| | |
|---|---|
| Adresse | Flendalsvegen 1B |
| Postnr | 2420 |
| Sted | Trysil |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 33 |
| Bnr. | 113 |
| Seksjonsnr. | 2 |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | |
| Bolignr. | 1B |
| Merkenr. | A2022-1456444 |
| Dato | 28.11.2022 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Marius Norum |

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

1

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** **Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2:** **Luft kort og effektivt**
**Tips 3:** **Redusér innetemperaturen**
**Tips 4:** **Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår:** | 2000 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 76 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Fjernvarme |
| **Ventilasjon:** | Mekanisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Flendalsvegen 1B
Postnr/Sted: 2420 Trysil
Leilighetsnummer:
Bolignr: 1B
Dato: 28.11.2022 09:46:26
Energimerkenummer: A2022-1456444
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Marius Norum

Gnr: 33
Bnr: 113
Seksjonsnr: 2
Festenr:
Bygnnr:

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

### Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

### Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

## Brukertiltak

### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

# NOTATER

# NOTATER

# Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:**
Flendalsvegen 1 B, 2420 Trysil
Gnr. 33, bnr. 113, snr. 2 i Trysil kommune

**Oppdragsnummer:**
1211230041

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS
**Saksbehandler:** Marius Norum

**Telefon:** 62 43 14 20
**E-post:** Marius.Norum@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 videreformidlet 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: 24.04.2023

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

| | |
|---|---|
| Navn: | Navn: |
| Fødselsnr. (11 siffer): | Fødselsnr. (11 siffer): |
| Adresse: | Adresse: |
| Postnr.: Sted: | Postnr.: Sted: |
| Tlf.: E-post: | Tlf.: E-post: |
| Dato.: Sign: | Dato.: Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Hvor drømmer du om å bo?
Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.
aktiv.no
aktiv.
Tar deg videre